

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	33
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	39
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	45

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Fiel.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières.

Les zones urbaines

Elles sont régies par les dispositions du titre II du présent règlement et comprennent:

- la zone UA qui couvre le secteur dense du bourg
- la zone UB1 qui couvre les zones d'habitat du bourg et de Laschamp Chavanat
- la zone UB2 qui couvre les villages
- la zone U1a réservée aux activités artisanales, commerciales et tertiaires
- la zone U1b réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de dépôts

Les zones à urbaniser

Elles sont régies par les dispositions du titre III du présent règlement et comprennent:

- la zone AUB qui peut être urbanisée lors d'une réflexion d'ensemble

Les zones agricoles

Elles sont régies par les dispositions du titre IV du présent règlement.

Les zones naturelles

Elles sont régies par les dispositions du titre V du présent règlement et comprennent:

- la zone N de protection absolue
- la zone NH de constructibilité limitée
- la zone NL réservée aux activités sportives et de loisirs

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des règles 3 à 13 relatives à chacune des zones pourront être accordées par l'autorité compétente appelée à statuer en matière d'autorisation d'occupation du sol.

Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère et vocation de la zone

Zone urbaine correspondant à la partie agglomérée du centre bourg.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, agricole
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles et de déchets

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les extensions mineures d'installations classées et/ou les installations classées nouvelles, à condition qu'elles soient nécessaires à la commodité des habitants et liées à la fonction de service de la zone ou au fonctionnement d'un service public, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

3 – Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 – Les groupes de garages d'une capacité égale ou supérieure à 3 véhicules devront présenter un seul accès sur la voie publique en n'apportant aucune gêne à la circulation.

2 - Voirie

1 - Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

La largeur de plate-forme ne devra pas être inférieure à :

- 4 mètres pour la desserte de 2 à 4 logements
- 8 mètres pour la desserte de 5 logements et plus

2 – Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de système d'épuration ou de réseaux, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement à réaliser dans l'avenir.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

3 – Réseaux divers

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunications, de télédiffusion et de fluides divers, dans les conditions fixées par les services gestionnaires concernés. Ces branchements sont exigés en souterrain, ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement actuel ou futur des voies. Toutefois, des conditions différentes d'implantation pourront être acceptées ou imposées pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments édifiés en retrait dudit alignement.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative de parcelles voisines :

1 – dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement

2 – au-delà de cette bande de 20 mètres:

- a) lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 4 mètres mesurés à partir du fonds inférieur
- b) lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine

Toutefois, si les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, toiture et pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies vitrées éclairant des pièces principales.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment – ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus – ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être imposé que la hauteur des bâtiments à construire s'harmonise avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Implantation

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront de pente douce ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupées.

3 – Toiture

a) Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faitage parallèle à l'axe de la route.

b) La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°, à l'exception des annexes d'importance limitée (garage, véranda, abri de jardin...) pour lesquelles il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les toitures terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

c) Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux que sont la tuile rouge vieillie, l'ardoise ou le bardeau de châtaignier.

d) La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la largeur de la façade.

e) Si le choix des techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

4 – Façade

a) L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

b) La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades de la construction principale et de ses annexes doit s'harmoniser avec l'environnement urbain.

5 – Clôture

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut.

6 - Antenne

Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

7 – Coffret technique

Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement, est de 25 m², y compris les circulations dans le parking.

1 – Pour les établissements commerciaux, il est exigé:

a) Commerces courants: une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

b) Hôtels et restaurants:

1 place de stationnement par chambre

1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

2 – Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à les réaliser ou à participer à leur réalisation sur un autre terrain peu éloigné de l'opération.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et les espaces verts seront développés.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 – Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 1,5 pour les constructions à usage d'habitation.

2 – Il est porté à 2 pour les constructions à usage mixte d'habitation et d'activités artisanales ou commerciales.

3 – Le C.O.S n'est pas applicable aux autres constructions.

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère et vocation de la zone

Zone urbaine, peu dense, réservée principalement à l'habitat pavillonnaire.

Elle comporte 3 sous-secteurs :

- un secteur UBa à usage mixte habitat – activités (artisanales, commerciales et de dépôt)
- un secteur UB1 qui couvre les extensions du bourg et Laschamps de Chavanat
- un secteur UB2 qui couvre les villages

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, agricole
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles et de déchets

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les extensions mineures d'installations classées et/ou les installations classées nouvelles, à condition qu'elles soient nécessaires à la commodité des habitants et liées à la fonction de service de la zone ou au fonctionnement d'un service public, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone,
- et, en outre, en secteur UBa, les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés, et à condition qu'elles soient contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités,
- l'aménagement de bâtiments agricoles existants à condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour le voisinage.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

3 – Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 – Les groupes de garages d'une capacité égale ou supérieure à 3 véhicules devront présenter un seul accès sur la voie publique en n'apportant aucune gêne à la circulation.

2 - Voirie

1 - Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

La largeur de plate-forme ne devra pas être inférieure à :

- 4 mètres pour la desserte de 2 à 4 logements
- 8 mètres pour la desserte de 5 logements et plus

2 – Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de système d'épuration ou de réseaux, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement à réaliser dans l'avenir.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et

infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE Ub 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, sauf en ce qui concerne la RD 940 pour laquelle le recul minimum est fixé à 35 mètres de l'axe de ladite RD.

Toutefois, des conditions différentes d'implantation pourront être acceptées ou imposées:

- 1 - dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant
- 2 - pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments implantés différemment
- 3 - dans le cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction du bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- 1 - dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement
- 2 - au-delà de cette bande de 20 mètres:
 - a) lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 4 mètres mesurés à partir du fonds inférieur
 - b) lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine
 - c) dans le cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, sauf en ce qui concerne les limites séparatives extrêmes du terrain de l'opération pour lesquelles les dispositions des précédents paragraphes a et b demeurent valables
 - d) dans le cas d'extension d'un bâtiment existant dont la façade est implantée à moins de 20 mètres de l'alignement

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment – ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus – ne doit pas excéder :

- 12 mètres dans les secteurs UB1 et UBa
- 10 mètres dans le secteur UB2

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Généralités

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Implantation

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront de pente douce ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupées.

3 – Toiture

Construction à usage d'habitation

- a) Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la route.
- b) La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°, à l'exception des annexes d'importance limitée (garage, véranda, abri de jardin...) pour lesquelles il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- c) Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux tels que la tuile rouge vieillie, l'ardoise, le bardeau de châtaignier.
- d) La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la largeur de la façade.
- e) Si le choix des techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Autre construction

- a) La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.
- b) Le matériau de toiture présentera une teinte mate et foncée.

4 – Façade

- a) L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- b) La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades de la construction principale et de ses annexes doit s'harmoniser avec l'environnement urbain.

5 – Clôture

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut.

6 - Antenne

Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

7 – Coffret technique

Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement, est de 25 m², y compris les circulations dans le parking.

1 – Pour les établissements commerciaux, il est exigé:

a) Commerces courants: une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

b) Hôtels et restaurants:

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

2 – Modalités d'application

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et les espaces verts seront développés.

Lors de l'élargissement de chemins ruraux longés par des haies bocagères, et dans la mesure du possible, l'un des haies sera conservée.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,3 pour les constructions à usage d'habitation.

Dispositions applicables à la zone U1a

Caractère et vocation de la zone

Zone réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales et tertiaires. Un secteur U1ab exclut l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.

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

ARTICLE U1a 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage agricole
- les maisons d'habitation individuelles et les immeubles collectifs d'habitation
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation
- les constructions et les dépôts dont l'impact visuel serait néfaste à la qualité environnementale d'une entrée de ville
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

Et, en outre, **en secteur U1ab** uniquement:

- l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement

ARTICLE U1a 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés, et à condition qu'elles soient contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités
- les lotissements à usage d'activité
- les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone

Dans les secteurs s'étendant sur 30 mètres de part et d'autre de la RD 940 en agglomération et à 100 mètres de part et d'autre de cette même voie hors agglomération, classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIA 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, protection civile, etc.

3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - L'accès direct aux parcelles depuis la RD 940 est strictement interdit.

2 - Voirie

1 - Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de tout type de faire aisément demi tour.

3 - Des conditions de réalisation des voies différentes pourront être acceptées ou imposées pour des opérations groupées ou des lotissements.

ARTICLE UIA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Les eaux usées et les eaux pluviales seront raccordées aux collecteurs correspondants (système séparatif).

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires des activités soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement peut être subordonné à un prétraitement approprié à la charge et sous la responsabilité du pétitionnaire.

ARTICLE UIA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 – Toute construction nouvelle doit être implantée en observant un retrait de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 940.

2 – Les constructions seront édifiées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe des autres voies publiques.

ARTICLE UIA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

2 - Une distance de retrait de 10 mètres est applicable :
- à proximité des ouvrages spécifiques d'assainissement
- en bordure du ruisseau des Chers

ARTICLE UIA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 10 mètres.

ARTICLE UIA 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UIA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est limitée à R+2 avec combles aménageables sans pouvoir excéder 10 mètres (hauteur moyenne mesurée à l'égout du toit à partir du terrain naturel ou de la cote plate-forme livrée par l'aménageur).

ARTICLE UIA 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Toutes les faces et les toitures seront traitées avec les mêmes égards et les mêmes standards.

2 – Volumes

Les constructions nouvelles devront être issues de volumes simples.

3 – Epidermes

L'ensemble des façades du bâtiment devra être traité de façon à obtenir une harmonie architecturale et une cohérence tant dans l'emploi des matériaux, des couleurs que des formes.

Le nombre total de matériaux mis en oeuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence. Le projet architectural pourra privilégier une partie en pierre ou en bois, que l'on pourrait réserver de préférence au traitement de la façade principale et des entrées.

Les enduits seront aussi admis dans les finitions sous diverses formes: talochés, brossés ou grattés. Tous les matériaux seront admis (bois, plastique, acier, aluminium, ...) pour les menuiseries extérieures dans la mesure où ils seront peints, laqués ou teintés dans la masse. Les bois pourront être laissés d'aspect naturel.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit est interdit. Sont interdits les matériaux de bardage non revêtus à l'exception du bois et du verre.

4 - Nuanciers

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3, soit dans le même ton, soit complémentaires, afin de préserver une harmonie générale.

Les nuances de blanc et les couleurs claires sont interdites.

Les nuances de couleurs vives ne seront autorisées que sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces telles que les menuiseries.

5 - Couvertures

Les pentes de toiture seront adaptées au type et à la nature des matériaux de construction utilisés mais resteront inférieures à 100%. Pour les pentes inférieures à 20%, un dispositif masquera la toiture sur l'ensemble des façades. Les toitures ovoïdes ou bombées ou shed peuvent déroger à cette prescription.

Le bardeau d'asphalte et la tôle ondulée galvanisée ou les matériaux d'aspect similaire aux deux sont interdits. La façade de la RD 940 laissera voir la toiture ou sa forme.

Les couleurs des toitures seront obligatoirement de tonalité foncée.

6 - Adaptation au sol

Les constructions et installations s'adapteront au terrain naturel. En cas d'impossibilité liée à des contraintes d'exploitation, le projet intégrera le raccordement au terrain livré par des pentes douces ayant un maximum de pente de 30%. Ces talus devront faire l'objet d'une végétalisation.

7 - Limites de découpage parcellaire

Chaque limite séparative sera matérialisée in situ par des dispositifs ou des éléments végétaux d'essences locales non équivoques. Les propriétés seront clôturées sur tous leurs côtés.

Les clôtures (d'une hauteur maximum hors sol de 2 mètres) des propriétés privées seront réalisées à partir de panneaux rigides maille (50 x ht 200 mm), ou en grillage maille similaire, couleur acier galvanisé ou gris RAL 7035.

Seuls les abords immédiats de l'entrée de chaque site (soit sur 10 mètres de part et d'autre du portail) pourront déroger à la règle ci-dessus. Ces aménagements intégreront la signalétique propre à chaque entité, à partir d'éléments maçonnés en relation avec l'architecture des bâtiments.

Chaque propriétaire de lot, pour masquer des zones disgracieuses ou satisfaire à l'exigence de la reconstitution des haies bocagères, plantera sur les limites séparatives des haies constituées des essences locales qui seront choisies parmi les suivantes (3 minimums dont 1 persistante):

- Fusain d'Europe (*euonymus europeaeus*)
- Viorne lantane et boule de neige (*viburnums lantana et opulus*)
- Aubépine (*crataegus laevigata*)
- Prunellier (*prunus spinosa*)
- Houx (*ilex aquifolium*)
- Osmanthe (*osmanthus therophyllus*)
- Cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*)
- Noisetier (*corylus avellana*).

La clôture donnant sur la façade rue ne pourra pas être doublée par les haies bocagères citées ci-dessus.

8 - Enseignes et pré-enseignes

La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont soumises à la réglementation nationale: loi n° 79.1150 du 29 décembre 1979 et décret n° 80.923 du 21 novembre 1980.

ARTICLE UIA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Les parkings VL seront implantés prioritairement le long de la RD 940 et éventuellement sur les pignons. Les parkings PL seront interdits le long de la RD 940.

Les aires de stationnement pour les véhicules du personnel seront dimensionnées à raison d'une place par emploi.

ARTICLE UIA 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 - Les espaces non utilisés pour la circulation et le stationnement ou la construction devront être traités en espace végétalisé. La surface végétale représentera au minimum 30% de la surface totale de la parcelle.

2 - Les parkings devront faire l'objet d'une composition paysagère.

3 - Les dépôts à l'air libre seront implantés obligatoirement sur des plates-formes adaptées à la nature des stockages et un traitement paysager d'accompagnement composé d'essences locales sera obligatoirement intégré à l'installation du dépôt. Les dépôts seront interdits le long de la RD 940.

4 - En façade de la RD 940, une composition d'essences locales verte s'étendra sur une distance de 18 mètres par rapport à l'axe de la RD 940. Elle se composera d'un aplat engazonné agrémenté d'une rangée d'arbres à haute tige.

5 - Chaque limite séparative sera plantée, sous forme de haie champêtre, d'essences locales; les haies d'aspect similaire aux thuyas étant interdites.

6 - Les surfaces réservées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige d'essences locales pour quatre places. Les places de stationnement en dalle engazonnée sont considérées comme entrant dans les surfaces végétalisées.

7 - La plantation d'arbres haute tige sur les parcs de stationnement sera réalisée en merisier (*Prunus avium* force 14/16).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1,5.

Dispositions applicables à la zone UIb

Caractère et vocation de la zone

Zone urbaine réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de service, ainsi que pour les dépôts.

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

ARTICLE UIb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage agricole
- les lotissements à usage d'habitation
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UIb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les constructions à usage d'habitation si elles sont liées à l'exploitation, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés, et à condition qu'elles soient contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités
- les constructions à usage de bureau sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités implantées sur la zone
- les installations sportives créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone
- les lotissements à usage d'activité
- les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone

Dans les secteurs s'étendant sur 30 mètres de part et d'autre de la RD 940 en agglomération et à 100 mètres de part et d'autre de cette même voie hors agglomération, classée voie bruyante par arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation, dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

3 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 - Au droit de chaque entrée principale des sites, chaque propriétaire sera tenu d'aménager un recul entre la limite du domaine public et son portail, adapté à la fréquentation du site, afin que le stationnement des véhicules de tous types n'entrave pas la circulation sur la voie publique.

2 - Voirie

1 - Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3 - Des conditions de réalisation des voies différentes pourront être acceptées ou imposées pour des opérations groupées ou des lotissements.

ARTICLE UIB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2 - Alimentation en eau industrielle

Toute construction à obligation de se raccorder au réseau d'eau industrielle pour les usages non nobles (arrosage, lavage, process industriel,...). Le gestionnaire du lotissement met à la disposition de chaque parcelle et en limite de propriété un ensemble comprenant le branchement et le compteur.

3 - Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraine sur les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement à réaliser dans l'avenir. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UIB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions seront édifiées au moins à 10 mètres de l'alignement des voies publiques.

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'installations directement liées à la circulation automobile ou à l'exploitation de la route.

Le recul de 10 mètres défini ci-dessus :

- pourra être ramené à 5 mètres pour les habitations et les bureaux dans les autres secteurs
- pourra faire l'objet de conditions différentes d'implantation dans le cas de lotissements ou d'opérations de construction faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 mètres .

La construction de bâtiments joignant la limite séparative peut être admise pour des extensions ou des constructions de faible importance, à condition que la défense incendie de l'ensemble des constructions puisse être assurée correctement.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UIB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UIB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UIB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

Les constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et au paysages urbains.

2 – Implantation

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront de pente douce (20% maximum) ou traités en terrasses avec des murs en harmonie avec les constructions.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupées.

3 - Constructions à usage d'activités

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus.

La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades et des toitures devra être conforme aux prescriptions du nuancier joint au présent document.

L'emploi de la tôle galvanisée apparente est interdit.

Epidermes et nuanciers

- Les façades des bâtiments devront être traitées de façon à obtenir une harmonie architecturale et une cohérence tant dans l'emploi des matériaux, des couleurs que des formes.

- Toutes les faces et les toitures, seront traitées avec les mêmes égards et les mêmes standards que les façades donnant à l'intérieur de la zone industrielle. Il est également exigé, pour la couleur des toitures, de respecter le même nuancier que pour la couleur des façades.

- Le nombre total de matériaux mis en oeuvre et apparent sera limité à 4 dans un souci de cohérence. Le projet architectural privilégiera la pierre, l'acier, le verre, les bétons ou les enduits teintés, en finitions talochés, brossés ou grattés dans les nuances pré-citées.

- L'huisserie en plastique, acier, aluminium devra s'intégrer à l'architecture générale des bâtiments.

- On privilégiera les teintes sombres en façade en excluant le blanc ou les couleurs trop claires.

- On privilégiera en couverture les teintes gris ou bleu ardoise, rouge brun sombre, dans la couleur des matériaux traditionnels de toiture.

4 - Constructions à usage d'habitation

(liées à l'exploitation, à la direction et au gardiennage: cf. articles Ulb1 et Ulb 2)

Toitures

a) La pente de la toiture sera adaptée au matériau de couverture utilisé. Elle ne sera pas inférieure à 30° - soit 58 cm/m - sauf en cas de difficultés techniques rencontrées à l'occasion d'extension de toiture. Toutefois les toitures terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

b) Les couvertures seront réalisées en tuiles mécaniques ou autres matériaux similaires de couleur ardoise ou rouge vieilli.

Façades

a) Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas employés nus.

b) La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades des constructions doit être dans les tons Mg 02 et Mk 02 et Mg 03 à Mk 03 du nuancier joint au présent document.

c) Les revêtements bois pourront être autorisés.

5 - Clôtures

a) Les clôtures doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives, peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, soit par des grillages, soit par des éléments bois, comportant ou non un mur bahut.

b) Des clôtures de pierre ou de matériaux enduits peuvent être autorisées pour respecter le caractère particulier de certaines constructions.

c) Les propriétés seront clôturées sur tous leurs côtés.

d) Les clôtures (d'une hauteur maximum hors sol de 2 mètres) des propriétés privées seront réalisées à partir de panneaux rigides maille (50 x ht 200 mm), ou en grillage maille similaire, couleur acier galvanisé ou gris RAL 7035.

e) Seuls les abords immédiats de l'entrée de chaque site (soit sur 10 mètres de part et d'autre du portail) pourront déroger à la règle ci-dessus. Ces aménagements intégreront la signalétique propre à chaque entité, à partir d'éléments maçonnés en relation avec l'architecture des bâtiments.

f) Chaque propriétaire de lot, pour masquer des zones disgracieuses ou satisfaire à l'exigence de la reconstitution des haies bocagères, plantera des haies constituées des essences locales qui seront choisies parmi les suivantes (3 minimums dont 1 persistante) :

- Fusain d'Europe (*euonymus europeaeus*),
- Viorne lantane et boule de neige (*viburnum lantana* et *opulus*),
- Aubépine (*crataegus laevigata*),
- Prunellier (*prunus spinosa*),
- Houx (*ilex aquifolium*),
- Osmanthe (*osmanthus heterophyllum*),
- Cornouiller sanguin (*cornus sanguinea*),
- Noisetier (*corylus avellana*),
- Erable champêtre (*acer campestre*),
- Charme commun (*carpinus betulus*).

La clôture donnant sur la façade rue ne pourra pas être doublée par les haies bocagères citées ci-dessus.

ARTICLE UIB 12 – STATIONNEMENT

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

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement différentes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, des véhicules du personnel d'autre part, à raison d'une place de stationnement pour 2 emplois.

Les aires de stationnement pour les véhicules du personnel seront dimensionnées à raison d'une place par emploi.

ARTICLE UIB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces non utilisés pour la circulation et le stationnement compris entre les constructions et l'alignement devront être traités en espaces verts.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les espaces dédiés au stationnement des véhicules légers pour le personnel et les visiteurs seront traités en parc de stationnement vert "parc vert" par tous moyens appropriés (dalles béton engazonnées par exemple).

Sur ces espaces de stationnement seront plantés au moins 1 arbre tige pour 4 stationnements VL en merisier (*Prunus avium*) force 14/16).

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UIB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 3.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables à la zone AUB

Caractère et vocation de la zone

Zone naturelle peu ou non équipée, destinée à des urbanisations futures organisées selon un projet d'ensemble.

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

ARTICLE AUB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, agricole
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles et de déchets

ARTICLE AUB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les extensions mineures d'installations classées et/ou les installations classées nouvelles, à condition qu'elles soient nécessaires à la commodité des habitants et liées à la fonction de service de la zone ou au fonctionnement d'un service public, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la nature où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

3 – Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 – Les groupes de garages d'une capacité égale ou supérieure à 3 véhicules devront présenter un seul accès sur la voie publique en n'apportant aucune gêne à la circulation.

2 - Voirie

1 - Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

La largeur de plate-forme ne devra pas être inférieure à :

- 4 mètres pour la desserte de 2 à 4 logements
- 8 mètres pour la desserte de 5 logements et plus

2 – Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de système d'épuration ou de réseaux, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement à réaliser dans l'avenir.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE AUB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Toutefois, des conditions différentes d'implantation pourront être acceptées ou imposées:

- 1 - dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment existant
- 2 - pour tenir compte de l'existence sur des parcelles voisines de bâtiments implantés différemment
- 3 - dans le cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée

ARTICLE AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction du bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- 1 - dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement
- 2 - au-delà de cette bande de 20 mètres:
 - a) lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 4 mètres mesurés à partir du fonds inférieur
 - b) lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la parcelle voisine
 - c) dans le cas de lotissements ou d'opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, sauf en ce qui concerne les limites séparatives extrêmes du terrain de l'opération pour lesquelles les dispositions des précédents paragraphes a et b demeurent valables
 - d) dans le cas d'extension d'un bâtiment existant dont la façade est implantée à moins de 20 mètres de l'alignement

ARTICLE AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUB 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment – ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus – ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – Généralités

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Implantation

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront de pente douce ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupées.

3 – Toiture

a) Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faitage parallèle à l'axe de la route.

b) La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°, à l'exception des annexes d'importance limitée (garage, véranda, abri de jardin...) pour lesquelles il n'est pas fixé de règles. Toutefois, les terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

c) Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux que les tuile rouge vieillie, l'ardoise, le bardeau de châtaignier.

d) La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la largeur de la façade.

e) Si le choix des techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

4 – Façade

a) L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

b) La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades de la construction principale et de ses annexes doit s'harmoniser à l'environnement urbain.

5 – Clôture

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut.

6 - Antenne

Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

7 – Coffret technique

Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE AUB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement, est de 25 m², y compris les circulations dans le parking.

Il est exigé **pour les établissements commerciaux**

a) Commerces courants: une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement.

b) Hôtels et restaurants:

1 place de stationnement par chambre

1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

ARTICLE AUB 13 – ESPACES BOISES - PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et les espaces verts seront développés.

Lors de l'élargissement de chemins ruraux longés par des haies bocagères, et dans la mesure du possible, l'un des haies sera conservée.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,3 pour les constructions à usage d'habitation.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Dispositions applicables à la zone A

Caractère et vocation de la zone

Zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles. Sa vocation est exclusivement agricole.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public, aux équipements d'intérêt général et à l'exploitation agricole

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les constructions liées à l'activité agricole dans la mesure où elles ont été implantées dans le cadre du siège d'exploitation, soit regroupées à d'autres constructions existantes, soit exceptionnellement dans un site vierge sans intérêt particulier dans lequel elles sont bien intégrées
- les campings à la ferme, les gîtes ruraux, les gîtes d'étape, les chambres d'hôtes, les fermes auberges à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

3 – Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

4 – Quand les accès d'une construction se font à partir de la RD 940, ces accès devront être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès.

2 - Voirie

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau courante, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve des dispositions du règlement sanitaire départemental.

La distribution doit être effectuée conformément aux dispositions du même règlement.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de système d'épuration ou de réseaux, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur. L'installation devra être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public d'assainissement à réaliser dans l'avenir.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions et les établissements doivent être édifiés au moins à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 940

- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques

Les reculs définis ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'installations directement liées à la circulation automobile ou à l'exploitation de la route.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment – ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus – ne doit pas excéder 10 mètres.

Toutefois, cette règle pourra être adaptée pour tenir compte des contraintes imposées par la fonction de ces constructions.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Implantation

Les terrains à trop forte pente seront évités, de même que les lignes de crête. Des implantations dans les replis de terrain seront recherchées.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ou en minimiseront les modifications (implantation parallèle aux courbes de niveau, décalage des plates-formes, etc.). En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront de pente douce (20% maximum) ou traités en terrasses avec des murs en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupées.

3 – Toiture

Construction à usage d'habitation

- a) La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°. Toutefois, les toitures terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- b) Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux que sont la tuile rouge vieillie ou l'ardoise.
- c) La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la largeur de la façade.
- d) Si le choix des techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

Autre construction

- a) La pente de toiture doit correspondre à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.
- b) Le matériau de toiture présentera une teinte mate et foncée.

4 - Façade

- a) L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- b) La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades de la construction principale et de ses annexes doit être conforme aux prescriptions du nuancier applicable dans le département.
- c) Les constructions existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Construction autre qu'à usage d'habitation

- a) Les couleurs des matériaux visibles entrant dans la composition des façades de la construction principale et de ses annexes doivent être en nombre limité (2 maximum) et foncées. Les contrastes forts sont proscrits: la tonalité de la façade doit s'harmoniser et se rapprocher de celle de la couverture.
- b) Les matériaux réfléchissants sont interdits.
- c) Les bardages bois et métalliques sont autorisés.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les haies et plantations existantes seront conservées. Lors de l'élargissement de chemins ruraux longés par des haies bocagères, et dans la mesure du possible, l'un des haies sera conservée.

Des plantations de haies et bosquets seront réalisées devant les bâtiments importants afin d'en atténuer le volume et l'impact.

Les plantations réalisées seront de forme et d'essences locales et devront reconstituer une trame parcellaire semblable à celles des lieux avoisinants.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

Caractère et vocation de la zone

Zone naturelle à protéger en raison:

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt; notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique
- de l'existence d'exploitation forestière
- de son caractère d'espaces naturels

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles de quelque nature que ce soit.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les extensions mesurées et les annexes des bâtiments existants, les travaux d'aménagement ou d'entretien de ces bâtiments, leur reconstruction ainsi que les changements de destination, à condition que l'extension n'excède pas 50% de la SHON du bâtiment d'origine
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve des dispositions du règlement sanitaire départemental.

La distribution doit être effectuée conformément aux dispositions du même règlement.

2 – Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement appropriés conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur avant leur rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera limitée à l'existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2 - Implantation

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront de pente douce ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupées.

3 – Toiture

- a) Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faîtage parallèle à l'axe de la route.
- b) La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°. Toutefois, les toitures terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- c) Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux que sont la tuile rouge vieillie ou l'ardoise.
- d) La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la largeur de la façade.
- e) Si le choix des techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

4 – Façade

- a) L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- b) La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades de la construction principale et de ses annexes doit s'harmoniser à l'environnement.

5 –Clôture

- a) Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut.

6 - Antenne

Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

7 – Coffret technique

Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les haies et plantations existantes seront conservées. Lors de l'élargissement de chemins ruraux longés par des haies bocagères, et dans la mesure du possible, l'un des haies sera conservée.

Les plantations réalisées seront de forme et d'essences locales et devront reconstituer une trame parcellaire semblable à celles des lieux avoisinants.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone NH

Caractère et vocation de la zone

Zone naturelle à constructibilité limitée

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

ARTICLE NH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, agricole
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles et de déchets
- toutes constructions, installations ou changement de destination non compatibles avec la vocation de la zone, la sécurité et la tranquillité des habitants

ARTICLE NH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les extensions mesurées et les annexes des bâtiments existants, les travaux d'aménagement ou d'entretien de ces bâtiments, leur reconstruction ainsi que les changements de destination, à condition que l'extension n'excède pas 50% de la SHON du bâtiment d'origine
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

3 – Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

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

ARTICLE NH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve des dispositions du règlement sanitaire départemental.

La distribution doit être effectuée conformément aux dispositions du même règlement.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement appropriés conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur avant leur rejet en milieu naturel.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE NH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

ARTICLE NH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NH 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera limitée à l'existant.

ARTICLE NH 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

2 - Implantation

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront de pente douce ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupées.

3 – Toiture

a) Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faitage parallèle à l'axe de la route.

b) La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°. Toutefois, les toitures terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

c) Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux que sont la tuile rouge vieillie ou l'ardoise.

- d) La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la largeur de la façade.
- e) Si le choix des techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

4 – Façade

- a) L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- b) La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades de la construction principale et de ses annexes doit s'harmoniser à l'environnement.

5 –Clôture

- a) Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain. Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages comportant ou non un mur bahut.

6 - Antenne

Les antennes doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

7 – Coffret technique

Les coffrets et les câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

ARTICLE NH 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NH 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les haies et plantations existantes seront conservées. Lors de l'élargissement de chemins ruraux longés par des haies bocagères, et dans la mesure du possible, l'un des haies sera conservée.

Les plantations réalisées seront de forme et d'essences locales et devront reconstituer une trame parcellaire semblable à celles des lieux avoisinants.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à 0,2.

Dispositions applicables à la zone NL

Caractère et vocation de la zone

Zone naturelle à vocation de loisirs

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

ARTICLE NL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, agricole
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les abris fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferraille, de combustibles et de déchets
- toutes constructions, installations ou changement de destination non compatibles avec la vocation de la zone, la sécurité et la tranquillité des habitants

ARTICLE NL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone
- les constructions nécessaires au fonctionnement et à la gestion de cet espace de loisirs, ainsi que les locaux d'accueil liés à son animation, dans la mesure où ils s'insèrent dans leur environnement
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz, ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau et d'assainissement, dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc.

3 – Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Voirie

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

ARTICLE NL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant l'eau courante doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, sous réserve des dispositions du règlement sanitaire départemental.

La distribution doit être effectuée conformément aux dispositions du même règlement.

2 – Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement appropriés conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur avant leur rejet en milieu rural.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, recyclées ou, à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacués dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Ces aménagements seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE NL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les extensions et annexes doivent s'implanter avec un recul qui ne peut être inférieur à celui des constructions existantes.

L'implantation est libre dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public.

ARTICLE NL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, toiture, pignons non compris, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NL 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie des parcelles.

ARTICLE NL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment – ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus – ne doit pas excéder 10 mètres.

ARTICLE NL 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - Généralités

Les constructions pourront faire l'objet de prescriptions spéciales si, par leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout style de construction relatif à une autre région est proscrit.

2 - Implantation

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. En cas d'impossibilité technique, les talus artificiels seront de pente douce ou traités en terrasses avec des murs enduits en harmonie avec le bâtiment principal.

Les constructions, leurs extensions et annexes situées sur la même unité foncière devront, par leur organisation, leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble harmonieux, cohérent et autant que possible groupées.

3 – Toiture

- a) Quand cela est techniquement possible, les toitures auront un faitage parallèle à l'axe de la route.
- b) La pente de la toiture ne pourra pas être inférieure à 30°. Toutefois, les toitures terrasses pourront être admises à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- c) Le matériau de couverture devra, par sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux que sont la tuile rouge vieillie ou l'ardoise.

- d) La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la largeur de la façade.
- e) Si le choix des techniques bio-climatiques devait introduire l'utilisation d'éléments de type capteurs, serres, etc., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

4 – Façade

- a) L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
- b) La couleur des matériaux visibles entrant dans la composition des façades de la construction principale et de ses annexes doit être conforme aux prescriptions du nuancier applicable dans le département.

ARTICLE NL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE NL 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les haies et plantations existantes seront conservées.

Des plantations de haies et bosquets seront réalisées devant les bâtiments importants afin d'en atténuer le volume et l'impact.

Les plantations réalisées seront de forme et d'essences locales et devront reconstituer une trame parcellaire semblable à celles des lieux avoisinants.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.