

CHAPITRE 4 : ZONE UI ZONE D'ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ui correspond au pôle d'activités du Grand-Pressigny. Implanté au sud de la Claise, ce pôle regroupe une grande partie le tissu économique de la ville (artisanat, PME-PMI).

La zone Ui abrite un secteur (Ui*) identifiant la partie de la zone d'activité non desservie par le réseau d'assainissement collectif.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone Ui est exclusivement destinée à l'accueil et l'extension des activités économiques de la commune.

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

ARTICLE UI 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.
- Les lotissements à vocation d'habitat.
- Les abris de jardin.
- Les nouvelles constructions à usage agricole.
- Les carrières, extractions de matériaux et gravières.
- Les nouveaux terrains aménagés, permanents ou temporaires, pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les aires de stationnement des gens du voyage.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les garages et stationnements collectifs de caravanes, à ciel ouvert.
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères destinées à l'habitat ou aux loisirs (maisons mobiles, bungalows, ...).
- Les stands et champs de tir, les pistes de karting, les parcs d'attraction, la création de plans d'eau ou d'étangs à vocation de loisirs.
- Toute construction ou ouvrage, notamment en élévation, de nature à porter atteinte à l'unité architecturale harmonieuse des lieux, comme par exemple tour, pylône de grande hauteur, mât, statue, silo, ...
- Ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics, d'intérêt général ou collectif.

ARTICLE UI 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

Sont autorisées toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1, ainsi que les suivantes sous réserve :

- ***de ne pas porter atteinte au milieu environnant,***
- ***ainsi qu'aux paysages naturels :***
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activité, à raison d'une unité par entreprise.
- Les installations classées soumises à la réglementation pour la protection de l'environnement et au règlement sanitaire et départemental et sous réserves :
 - de ne pas présenter pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
 - et que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.
- Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur sous réserve qu'elles soient traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire. Un accompagnement paysager est obligatoire.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U1 3 ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U1 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Les constructions et installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En zone Uj

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eaux usées en respectant ses caractéristiques.
- L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout projet nécessitant une évacuation d'effluents, polluant ou non, doit faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

En secteur Uj*

Les constructions admises devront être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être adaptée aux caractéristiques de l'immeuble et prendre en compte la nature pédologique, hydrologique et hydrogéologique au lieu d'implantation.

Eaux pluviales

- Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes et antennes paraboliques doivent être installées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public. Les couleurs foncées seront préférées. L'emploi de la couleur blanche est interdit.

ARTICLE Ui 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINSEn zone Ui

Article non réglementé.

En secteur Ui*

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE Ui 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Expression de la règle :**

Les bâtiments principaux doivent être édifiés en respectant un recul minimal 5 m de l'emprise des voies.

Exceptions pour :

- Les extensions, aménagements de bâtiments existants et annexes.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits "techniques", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE Ui 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Expression de la règle**

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m des limites séparatives.
- Les annexes peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s).

Exceptions

- La règle précédente ne s'applique pas (implantation libre) :
 - pour la réalisation d'une extension, qui ne respecte pas les règles précédentes,
 - pour la reconstruction à l'identique après sinistre,
 - pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits "techniques", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

ARTICLE Ui 9 EMPRISE AU SOL**Expression de la règle**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

Exceptions

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits "techniques", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

ARTICLE Ui 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition**

- La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le point le plus haut du faîtage jusqu'au sol de la voirie ou sol avant travaux.
- Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à :

- 10 m pour les bâtiments d'activités,
- 6 m pour les annexes,

Exceptions

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits "techniques", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

ARTICLE Ui 11 ASPECT EXTERIEUR**1 - GENERALITES**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.
- Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées ou dissimulées par un accompagnement végétal.
- L'entretien et la réhabilitation des bâtiments récents homogènes seront réalisés conformément à leur caractère propre.
- L'entretien et la modification des bâtiments récents en rupture devront tendre à leur assurer une meilleure intégration dans le site et à les harmoniser avec les constructions avoisinantes, en particulier si elles font partie d'un ensemble homogène de style et de matériaux.
- On tentera de rapprocher leur aspect extérieur de celui des constructions anciennes traditionnelles. Dans ce but, les modifications de volumes, de percements et de matériaux sont autorisées.
- Les matières et les couleurs devront se référer au nuancier annexé au dossier.

2 - ABORDS DES BATIMENTS

- Il sera apporté une attention spéciale:
 - à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.
 - à l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.
- Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

3 – INSERTION DANS LE SITE DU BATIMENT NOUVEAU

- Tout projet d'ensemble ou individuel, devra prendre en compte l'état paysager existant et l'impact des constructions dans le site, à l'échelle du paysage lointain et des vues de proximité de façon :
 - à s'inscrire discrètement en avant de la ligne de rupture et à se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain,

- à maintenir et entretenir, dans les secteurs urbanisables, les éléments structurants du paysage de lointain ou de proximité, protégeant ainsi les vues et les ambiances,
- à éviter les mouvements de terrains importants, très perceptibles dans le paysage. S'ils sont indispensables, on s'attachera à les modeler de façon à les rendre les plus discrets possibles.

4 – IMPLANTATION DANS LE SITE DU BATIMENT NOUVEAU SUR LA PARCELLE

- L'implantation doit être pensée en fonction de l'environnement bâti ou végétal, et respecter les vues lointaines.
- L'implantation doit également tenir compte de celle des constructions voisines, et respecter les retraits ou mitoyennetés existantes.
- Les mouvements de terrains nécessaires à l'implantation d'une construction et à l'aménagement de ses abords seront réalisés de façon à les rendre les plus discrets possibles : traitement en terrasses successives en cas de dénivelé, sinon raccordement en pente douce au sol naturel.

5 – LE VOLUME ET LA HAUTEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX

- Les volumes seront simples, en harmonie de proportions avec ceux des constructions qui environnent la nouvelle construction

6 - FACADES

- Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.
- Les imitations de matériaux, faux moellons, fausses briques, faux bois, etc. ..., ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, carreaux de plâtres, briques creuses, etc. ...) sont interdits.
- Les enduits seront de préférence réalisés au mortier de chaux traditionnelle ou devront respecter les teintes du nuancier annexé au dossier.
- La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade.
- Sont autorisés, outre les matériaux traditionnels :
 - l'emploi de matériaux métalliques non brillant,
 - le bardage de bois traité à cœur ou laissé naturel (dans ce cas, il prend une teinte grise aux intempéries et au soleil), accompagné d'un soubassement maçonnerie.
- Sont interdits :
 - les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou brillante (voir nuancier annexé au dossier) ;
 - les bardages en matière plastique et fibro-ciment .
 - La couleur blanche est interdite pour les enduits.

7 - MENUISERIES

- Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse, dans des tonalités claires : blanc cassé, beige, gris bleuté ou gris vert..., ou des teintes soutenues : brun, rouge foncé...
- Le blanc pur est interdit.

8 – TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (fibro ciment de teinte sombre et mate, bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates).
- L'utilisation en couverture des matériaux métalliques non brillants, de tonalités foncées, s'apparentant à ceux des couvertures de tuiles ou d'ardoise du bourg (gris, rouge foncé...) ou de teinte vert foncé, se fondant dans le paysage, est admise. Il sera obligatoire de se référer au nuancier annexé au dossier.
- Une attention particulière sera portée aux éventuels systèmes d'éclairage en couverture (implantation, matériaux) en fonction de l'impact visuel lointain.
- Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

9 – COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

- Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.
- Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire ou derrière un muret, cette disposition sera mise en œuvre.

10 - CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

- La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits. Toutefois, des plaques peuvent être enterrées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 10 cm.
- D'une hauteur maximale de 1.80 m, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques sombres.
- Elles devront être doublées (côté espace public) d'une haie d'essences locales. Les haies de conifères (exemple : thuya) sont interdites.
- Pour les équipements publics et les entreprises soumises à des conditions particulières de sécurité, la hauteur et les caractéristiques de la clôture ne sont pas limitées.

ARTICLE Ui 12 STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative. Le retrait devra être planté ou engazonné.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés spéciaux ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.
- Le marquage des places à la peinture est interdit.
- Les plantations seront prévues en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer. On privilégiera la plantation d'arbres de haute tige et de port large, d'essences locales, afin de masquer les véhicules.

ARTICLE Ui 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée par un écran végétal épais et non caduc d'essences locales de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.
- Les plantations existantes seront conservées. Chaque sujet abattu sera replanté.
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais et non caduc d'essences locales.
- La végétation doit faire partie intégrante d'un projet. C'est un élément de structuration de l'espace, qu'il faut définir et maîtriser. Les essences devront appartenir à la palette régionale.
- La végétation sera traitée sous forme :
 - de haies vives, taillées ou non, constituées d'essences locales,
 - de bosquets ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales disposés soit en alignement, soit isolés, soit librement.
- L'emploi de conifères étrangers à la région (thuyas, cupressus ou similaires) est proscrit.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 5 : ZONES UL ET UL*
UL : ZONE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL TOURISTIQUE
UL* : ZONE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

CARACTERE DES ZONES

La zone UL correspond au lieu dit "Le Grand Moulin". Une partie de la zone UL est concernée par le périmètre des Monuments Historiques. A ce titre, tout projet devra être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone UL* correspond aux principaux équipements sportifs, culturels et de loisirs du Grand-Pressigny. Elle s'étend sur les lieux-dits Le Pontreau, Les Bas Jardins et Les Prés du Petit Moulin. Elle est desservie par les rues Tanneries et du Pontreau au Nord, et Saint-Martin en sa partie médiane. L'Aigronne longe tout le sud de la zone.

Une partie de la zone UL* est concernée par le périmètre des Monuments Historiques. A ce titre, tout projet devra être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone UL* est pour partie desservie par le réseau d'assainissement collectif.

DESTINATION DES ZONES

La zone UL est exclusivement destinée au développement d'activités commerciales liées au tourisme (restauration, hôtellerie, ...).

La zone UL* est exclusivement destinée à l'extension et la réalisation d'équipements de camping, de loisirs, sportifs, culturels, ainsi qu'à la réalisation d'une aire de stationnement pour le château.

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

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles listées à l'article 2.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- *Les démolitions sont soumises à autorisation.*
- *L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.*
- *Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (article L130-1 du code de l'urbanisme) et figurant comme tels aux documents graphiques sont soumis à autorisation.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés (bois à conserver), conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.*

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **ainsi qu'aux paysages naturels :**

Zone UL

- Les constructions, aménagements et installations ainsi que leur extension liées à une activité commerciale de tourisme (exemples : restauration, hôtellerie, ...).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain. Les locaux d'habitation devront être inclus dans l'un des bâtiments autorisés.
- Les annexes au bâtiment principal.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Zone UL*

- Les constructions, aménagements et installations à usage d'équipement sportif, de camping, de loisirs, culturels, touristiques, ainsi que leur extension.
- les habitations légères de loisirs (maisons mobiles, chalets ou bungalows)

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.
- Les annexes.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.

SECTION 2 : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Définition

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle

- La largeur des accès doit être compatible avec la destination et l'importance de l'opération envisagée, et être adaptée aux usages qu'ils supportent.
- La configuration des accès doit permettre aux véhicules de disposer de conditions de visibilité telles que les entrées et sorties de la zone s'effectuent sans manœuvre dangereuse.

2 – VOIRIE

Définition

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Expression de la règle

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
 - à l'importance et à la destination des constructions projetées,
 - aux besoins de circulation du secteur,
 - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 m doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles en impasse dépassant une longueur de 30 m doivent être reliées à une circulation autre par une circulation douce, au moins piétonnière, de 3 m minimum de large.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

- Les constructions et installations nécessitant une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.
- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'un pré-traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur.

Zone UL

Toute nouvelle construction devra se raccorder au réseau collectif d'assainissement..

Zone UL*

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute nouvelle construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être adaptée aux caractéristiques de l'immeuble et prendre en compte la nature pédologique, hydrologique et hydrogéologique au lieu d'implantation.

- Eaux pluviales
- Le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - AUTRES RESEAUX (ELECTRICITE, TELEPHONE)

Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés.

4 - ANTENNES PARABOLIQUES

Les antennes et antennes paraboliques doivent être installées de façon à ne pas être vues depuis le domaine public. Les couleurs foncées seront préférées. L'emploi de la couleur blanche est interdit.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Zone UL

Article non réglementé.

Zone UL*

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Expression de la règle :

Les constructions principales doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 10 m de l'emprise des voies.

Exceptions pour :

- Les extensions, aménagements de bâtiments existants et annexes.
- Les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits "techniques", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes...), peuvent ne pas respecter les règles précédentes sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain.
- La reconstruction à l'identique après sinistre

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de façon à ce que soient satisfaites les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le point le plus haut du faîtage jusqu'au sol de la voirie ou sol avant travaux.

Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

Expression de la règle

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à :

- 12 m pour les constructions principales,
- 6 m pour les annexes,

Exceptions

La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits "techniques", liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, éoliennes ...).

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR**1 - GENERALITES**

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Une architecture contemporaine peut être admise sous réserve d'une parfaite insertion dans le paysage.
- Les stations gaz doivent obligatoirement être enterrées ou dissimulées par un accompagnement végétal.
- L'entretien et la réhabilitation des bâtiments récents seront réalisés conformément à leur caractère propre.
- L'entretien et la modification des bâtiments devront tendre à leur assurer une meilleure intégration dans le site et à les harmoniser avec les constructions avoisinantes, en particulier si elles font partie d'un ensemble homogène de style et de matériaux.
- On tentera de rapprocher leur aspect extérieur de celui des constructions anciennes traditionnelles. Dans ce but, les modifications de volumes, de percements et de matériaux sont autorisées.
- Les matières et les couleurs devront se référer au nuancier annexé au dossier.

2 - ABORDS DES BATIMENTS

- Il sera apporté une attention spéciale:
 - à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.
 - à l'insertion des enseignes commerciales dans le contexte environnemental bâti et naturel.
- Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traitées par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

3 – INSERTION DANS LE SITE DE BATIMENT NOUVEAU

- Tout projet d'ensemble ou individuel, devra prendre en compte l'état paysager existant et l'impact des constructions dans le site, à l'échelle du paysage lointain et des vues de proximité de façon :
 - à se fondre dans l'environnement paysager proche ou lointain,
 - à maintenir et entretenir, dans les secteurs urbanisables, les éléments structurants du paysage de lointain ou de proximité, protégeant ainsi les vues et les ambiances,
 - à éviter les mouvements de terrains importants, très perceptibles dans le paysage. S'ils sont indispensables, on s'attachera à les modeler de façon à les rendre les plus discrets possibles.

4 – IMPLANTATION DANS LE SITE DE BATIMENT NOUVEAU SUR LA PARCELLE

- L'implantation doit être pensée en fonction de l'environnement bâti ou végétal, et respecter les vues lointaines.
- L'implantation doit également tenir compte de celle des constructions voisines, et respecter les retraits ou mitoyennetés existants.
- Les mouvements de terrains nécessaires à l'implantation d'une construction et à l'aménagement de ses abords seront réalisés de façon à les rendre les plus discrets possibles : traitement en terrasses successives en cas de dénivelé, sinon raccordement en pente douce au sol naturel.

5 – LE VOLUME ET LA HAUTEUR DES BATIMENTS NOUVEAUX

- Les volumes seront simples, en harmonie de proportions avec ceux des constructions qui environnent la nouvelle construction

6 - FACADES

- Les enduits seront de préférence réalisés au mortier de chaux traditionnelle ou devront respecter les teintes du nuancier annexé au dossier.
- Sont autorisés, outre les matériaux traditionnels :
 - l'emploi de matériaux métalliques non brillant,
 - les bardages en bois, ou d'apparence similaire, traité à cœur ou laissé naturel (dans ce cas, il prend une teinte grise aux intempéries et au soleil)
- La couleur blanche est interdite pour les enduits.

7 - MENUISERIES

Dans le choix des couleurs, on tiendra compte des teintes employées pour les bâtiments voisins, afin de constituer un ensemble harmonieux. Il sera obligatoire de se référer au nuancier annexé au dossier.

Le blanc pur est interdit.

8 – TOITURES

- Les toitures devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres (fibrociment de teinte sombre et mate, bacs aciers prélaqués de couleur sombre et mates).
- L'utilisation en couverture des matériaux métalliques non brillants, de tonalités foncées, s'apparentant à ceux des couvertures de tuiles ou d'ardoise du bourg (gris, rouge foncé...) ou de teinte vert foncé, se fondant dans le paysage, est admise. Il sera obligatoire de se référer au nuancier annexé au dossier.
- Une attention particulière sera portée aux éventuels systèmes d'éclairage en couverture (implantation, matériaux) en fonction de l'impact visuel lointain.
- Des couvertures différentes sont admises et des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être autorisées.

9 – COMPTEURS ET RESEAUX EN FACADE

- Les coffrets de branchement ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade que s'ils sont complètement encastrés, et fermés d'un volet plein peint ou constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.
- Chaque fois que ces coffrets pourront être situés en intérieur du bâtiment ou sur une façade secondaire ou derrière un muret, cette disposition sera mise en œuvre.

10 - CLOTURES

- Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.
- La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.
- Les poteaux en béton et les plaques béton sont interdits. Toutefois, des plaques peuvent être enterrées sous réserve que leur hauteur hors sol ne dépasse pas 10 cm.
- D'une hauteur maximale de 1.80 m, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur foncée sur piquets métalliques foncés.
- Elles devront être doublées (côté espace public) d'une haie d'essences locales. Les haies de conifères (exemple : thuya) sont interdites.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 m par rapport à la limite séparative. Le retrait devra être planté ou engazonné.
- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.
- On pourra également obtenir une surface herbeuse, en utilisant des pavés spéciaux ou des systèmes de bacs plastique permettant à l'herbe de pousser.
- Le marquage des places à la peinture est interdit.
- Les plantations seront prévues en fonction des vues proches ou lointaines à préserver ou améliorer. On privilégiera la plantation d'arbres de haute tige et de port large, d'essences locales, afin de masquer les véhicules.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces et engazonnement.
- Les plantations existantes seront conservées. Chaque sujet abattu sera replanté.
- Les dépôts éventuels doivent être accompagnés d'un écran végétal épais et non caduques d'essences locales.
- La végétation doit faire partie intégrante d'un projet. C'est un élément de structuration de l'espace, qu'il faut définir et maîtriser. Les essences devront appartenir à la palette régionale, leur développement et leur aspect futur seront définis précisément.

- La végétation sera traitée sous forme :
 - de haies vives, taillées ou non, constituées d'essences locales,
 - de bosquets ou d'arbres de hautes tiges d'essences locales disposés soit en alignement, soit isolés, soit librement.
- L'emploi de conifères étrangers à la région (thuyas, cupressus ou similaires) est proscrit.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.