

COMMUNE DE VENDEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°3

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE



équipe : Kaleski - Vinagre - Girardin

Plan Local d'Urbanisme règlement écrit



équipe : Kaleski - Vinagre - Girardin

SOMMAIRE

INTRODUCTION

NOTE LIMINAIRE	3
NOTICE EXPLICATIVE CONCERNANT LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
NOTICE EXPLICATIVE CONCERNANT LA DEFINITION DES TERMES..... « CONSTRUCTION » ET « DEMEURE » POUR L'APPLICATION DES REGLES DES ARTICLES UC6 ET UE6 ET UC9.....	7

TITRE I

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE	
DES ZONES.....	6

TITRE II

REGLEMENT ECRIT DE CHACUNE DES ZONES	9
CHAPITRE I : ZONE UC.....	10
CHAPITRE II : ZONE UE.....	22
CHAPITRE III : ZONE UL	34
CHAPITRE IV : ZONE UA.....	41
CHAPITRE V : ZONE 1AUC	49
CHAPITRE VI : ZONE 1AUE	51
CHAPITRE VII : ZONE 1AUL.....	53
CHAPITRE VIII : ZONE 1AUA	55
CHAPITRE IX : ZONE 2AU.....	57
CHAPITRE X : ZONE NA	59
CHAPITRE XI : ZONE NH.....	68
CHAPITRE XII : ZONE NPL.....	76
CHAPITRE XIII : ZONE NPB	82
CHAPITRE XIV : ZONE NPA.....	89
CHAPITRE XV : ZONE A	93

INTRODUCTION

NOTE LIMINAIRE

La finalité du présent règlement écrit et graphique est d'engendrer la liberté de concevoir à l'intérieur de chacune des zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières de la commune :

- Des espaces urbanistiques et architecturaux en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation, lieux de vivre alliant confort d'été et d'hiver sans surendettement énergétique.
- Des espaces urbanistiques et architecturaux se fondant sur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.

Conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins de formes de vivre diversifiées.

NOTICE EXPLICATIVE CONCERNANT LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé, par référence à l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, en zones :

U (urbaines) : UC, UE, UL, UA
AU (à urbaniser) : 1AUC, 1AUE, 1AUL, 1AUA, 2AU,
N (naturelles) : NA, NH, NPI, NPb, NPa
A (agricoles) : A

Chaque zone du P.L.U. est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant, par référence à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme :

- Article 01 : Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 02 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 03 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 04 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 05 : La superficie minimale des terrains constructibles,
- Article 06 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 07 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 08 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 09 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

NOTICE EXPLICATIVE CONCERNANT LA DEFINITION DES TERMES « CONSTRUCTION » ET « DEMEURE » POUR L'APPLICATION DES REGLES DES ARTICLES

UC6 ET UE6 :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ET UC9 :

Emprise au sol

I. Définition

La définition des termes « CONSTRUCTION » et « DEMEURE » est donnée d'une façon explicite et implicite par le règlement écrit du P.L.U. :

Un mur de clôture est d'une part, une « construction » (cf. *Dictionnaire Culturel en Langue Française, Le Robert, édition 2005*), d'autre part, partie constitutive de la « DEMEURE » qui est définie d'une façon précise à l'article UE9 du règlement écrit :

Extrait : « la conception architecturale de chaque demeure doit couvrir la totalité de la parcelle, les espaces ouverts (patios, cloîtres...) et les espaces clos constituant l'habitation..., et ne pas limiter les formes bâties des espaces « constructibles » aux seuls besoins immédiats, permettant de cette façon leur densification et leur adaptation, conditions nécessaires d'une évolution durable vers une « urbanité » matérialisée par la continuité progressive des façades au fur et à mesure de la construction des extensions, des murs et du développement végétal ».

II. LECTURE DU REGLEMENT : EXPLICATION DU MOT « IMPLANTATION » :

- articles UC6 – UE6 – UE9 (*concerne les lotissements*)

La demeure étant la parcelle, considérée en sa totalité comme un ensemble bâti fait de vides et de pleins, « L'IMPLANTATION » par rapport aux voies est celle, de façon évidente, de la limite de la parcelle, le mur de clôture quelle que soit sa constitution étant « construction et limite architecturale de la dite demeure ».

TITRE I

ARTICLE 11 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

NOTE LIMINAIRE :

Le présent titre I :

a pour objet de préciser les dispositions réglementaires communes à l'article 11 de chacune des zones, dispositions qui se fondent sur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune, en recherche du respect du passé.

Par ailleurs ,

au titre II – article 11 de chacune des zones, des prescriptions particulières supplémentaires peuvent être indiquées ; ainsi dispositions réglementaires communes (*cf. Titre I*) et prescriptions particulières (*cf. Titre 2*) pourront concilier respect du passé et exigences d'un développement répondant durablement à des besoins de formes de vivre diversifiées.

ARTICLE 11 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES

**ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES
ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES
ET SECTEURS A PROTEGER**

PATRIMOINE ANCIEN ET SA MISE EN VALEUR

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES:

1. PATRIMOINE ARCHITETURAL (INSCRIT A L'INVENTAIRE GENERAL DES MONUMENTS ET RICHESSES ARTISTIQUES DE LA FRANCE ET LISTE AU RAPPORT DE PRESENTATION II.B.3.) :

Les bâtiments situés à proximité immédiate ou en co-visibilité du dit patrimoine doivent être élaborés, ainsi que leurs abords, dans la perspective de mise en valeur de ce patrimoine, en conciliant protection et aménagement, respect du passé et exigence du devenir urbain.

2. BATIMENTS ANTERIEURS AU 20^E SIECLE ET DE QUALITE :

Ces bâtiments sont un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer : ils ont été recensés par l'Inventaire Général du Patrimoine et des Richesses Artistiques de la France, mais la liste n'est pas exhaustive à ce jour.

Tout travail sur ce bâti devra dans la mesure du possible :

- Reprendre les matériaux et mise en œuvre de la période de construction.
- Concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles
- N'envisager une surélévation que si l'existant n'en est pas défiguré

3. PERMIS DE DEMOLIR :

TOUTE DESTRUCTION PARTIELLE OU TOTALE :

- de vestiges d'un site archéologique repéré ou mis à jour
- d'un élément bâti ou ensemble bâti en terre, en pierre ou en bois, antérieur au 20^e siècle,
- d'un petit patrimoine tel que croix, puits, fours, lavoirs, mur de pierre, ...
- de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que place, placette, venelle, cour ouverte sur espace public,

quelle que soit leur localisation sur le territoire de la commune, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

PROTECTION DES BAIES ET FENETRES PAR RAPPORT AUX APPORTS SOLAIRES DIRECTS ; CAPTEURS SOLAIRES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Protections solaires :

- Pour les baies orientées à l'Est, au Sud, ou à l'Ouest, prévoir lors de la construction la pose de protection extérieure sans défiguration de l'architecture.

Capteurs solaires :

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement conçue, notamment au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration dans le plan de toiture.

ANTENNES ET PARABOLES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Elles doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti, sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à réduire l'impact visuel, notamment depuis les voies ou les espaces publics.

CONSTRUCTIONS NEUVES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Les constructions contemporaines devront être conçues pour s'harmoniser avec le site ; il sera tenu le plus grand compte :

- De la morphologie urbaine et paysagère et de la configuration des constructions avoisinantes.
- De la volumétrie
- Des couleurs et des matériaux
- Des modénatures et autres éléments architecturaux des constructions avoisinantes.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

LES MURS DE FAÇADES

Matériaux apparents

Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents : granit, schiste, pierre calcaire, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre, bois...

Sont interdits :

L'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc...)

Enduits

Des enduits recouvriront obligatoirement les matériaux non destinés à être apparents : parpaings, briques creuses, etc... Les enduits seront constitués d'un mortier de chaux aérienne, de sable de rivière pour la granulométrie, de sable de carrière pour la teinte ; les enduits de substitution auront toutes les caractéristiques du mortier de chaux et de ses techniques de mise en œuvre. Les teintes proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire et se rapprocheront du ton des maçonneries locales anciennes de pierre ou de terre.

Sont interdits :

- Les enduits ciment restant apparents, les enduits tyroliens.

Rejointoiement

Les joints seront exécutés au mortier de chaux et seront pleins.

Sont interdits :

- Les joints en ciment, les joints creux ou en relief.

LES COUVERTURES SUR COMBLE :

- Elles sont obligatoires
- Le matériau sera l'ardoise ou similaire. Il pourra être autorisé le zinc prépatiné foncé, l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- Des toitures terrasses pourront être autorisées avec éventuellement des règles propres à chacune des zones et indiquées aux articles 11 du Titre II ; les toitures terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbée, sauf impossibilités.

LES MENUISERIES EXTERIEURES :

Les menuiseries seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de permis de construire.

Il pourra être autorisé des profilés de teinte bronze.

LES VOLETS EXTERIEURS :

Les volets extérieurs seront peints ou teintés ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

LES PORTES DE GARAGE :

Les portes de garage extérieures seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

CLOTURES, PARTIES INTEGRANTES DE LIEU DE VIE :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,96m sans restriction réglementaire, seront obligatoirement, soit en maçonnerie (mêmes prescriptions que pour les murs de façade), soit constituées de haies vives en évitant les conifères, doublées ou non intérieurement de grillage sur poteaux bois ou métal sans soubassement ; des clôtures en planche debout pourront être autorisées : les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 53cm de hauteur moyenne.

Des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées pour des motifs liés à la configuration des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Sont interdits :

- Les clôtures en éléments de béton préfabriqués.

TITRE II

REGLEMENT ECRIT DE CHACUNE DES ZONES

CHAPITRE I : ZONE UC

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce et l'artisanat et aux entrepôts

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** édifices et aménagements publics ou d'intérêts collectifs.

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention.

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sont interdits :

- Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Zones Humides - Zones Inondables (avec trame dans toutes zones)

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE**

Sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais et les affouillements, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.
-

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone.

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux.

Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sont interdits :

- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23.F du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

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

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Constructions nouvelles et changement de destination :

Ne sont autorisées que les affectations à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, et de services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Outre les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, et de commerce autorisées sur l'ensemble de la zone,

Sont admis :

- Les constructions à usage d'artisanat et d'entrepôts

Sous réserve :

- De dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES ET VOIRIE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme de cul-de-sac : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux, individuel
- Couloirs urbains et venelles en entaille dans le tissu urbain peuvent être autorisés.
- Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.
- Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite
- Les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

- **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :**

- Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

RESEAUX DIVERS

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

- Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc.... doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.
- Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

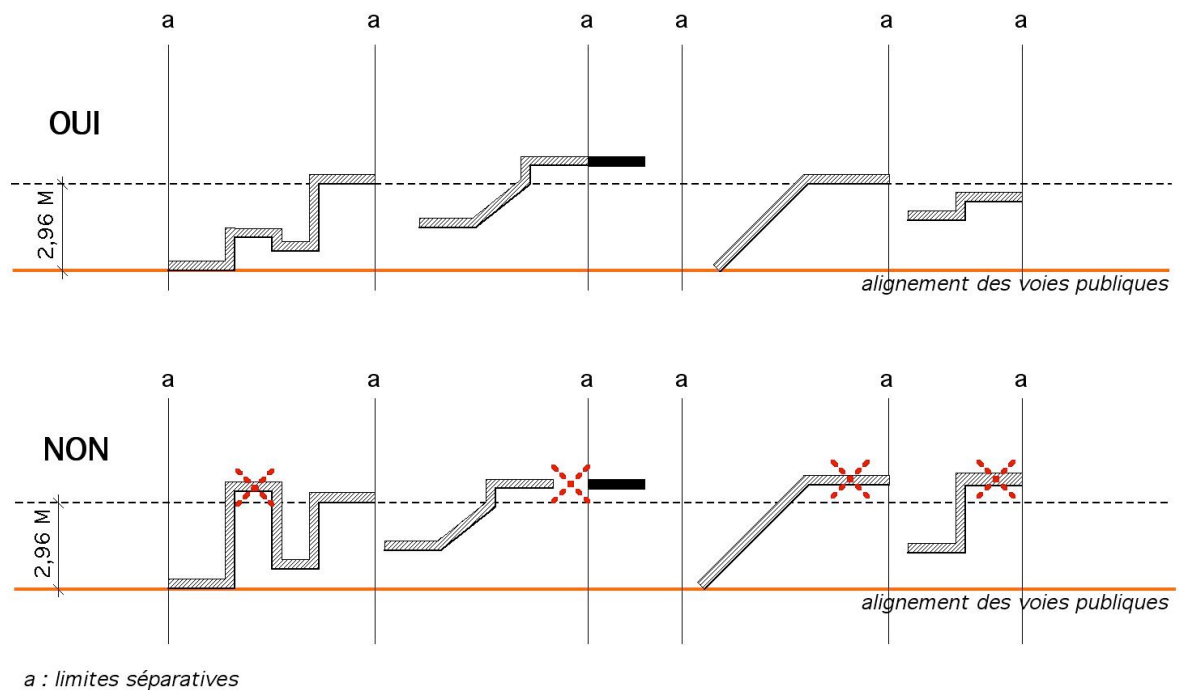
ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La présente rédaction du règlement est faite de règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : les dites règles alternatives ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins de formes où vivre diversifiées.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, avec une tolérance de 0 à 2,96 m en retrait de l'alignement sans parallélisme obligé, avec la possibilité de se raccrocher à la ligne d'implantation d'un bâtiment existant au delà des 2,96 m sur un terrain contigu

Croquis explicitant les «prescriptions générales» :

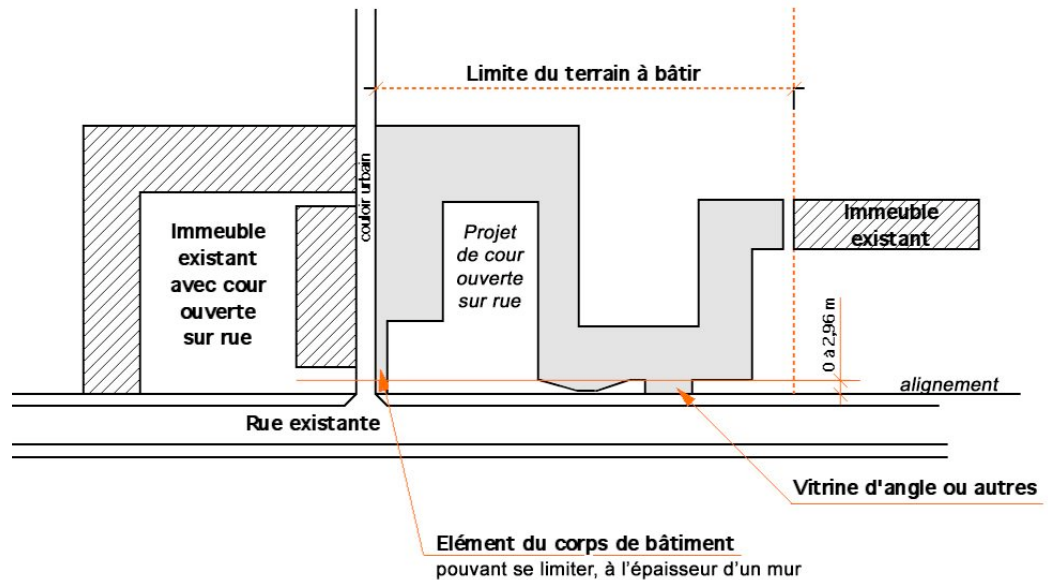


➤ **REGLES ALTERNATIVES : QUARTIERS ANCIENS OU DE CARACTERE HETEROGENE :**

Le périmètre du secteur concerné est indiqué dans le plan des « orientations d'aménagement ».

- Des implantations en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :
 - a. Lorsque l'implantation de la construction prolonge celle d'une construction contiguë à conserver, ou, à protéger pour son caractère patrimonial.
 - b. Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'agrandissement d'une construction existante ne respectant pas la règle générale.
 - c. En fonction de la nature du sol : présence d'un élément à conserver par exemple : ruisseau souterrain ou non, élément archéologique découvert à l'occasion de l'étude du sol,...
- Des conditions différentes d'implantation peuvent, en outre, être autorisées en considération du caractère de la voie – ou des voies bordant le terrain - et de la configuration des constructions avoisinantes qui peuvent présenter des éléments de charme tels que « cour sur rue », « couloir urbain » ou autres formes d'entaille dans une morphologie urbaine hétérogène : un élément de corps de bâtiment devra cependant être implanté à l'alignement sur rue avec une tolérance de 0 à 2,96 m en retrait du dit alignement, sans parallélisme obligé.

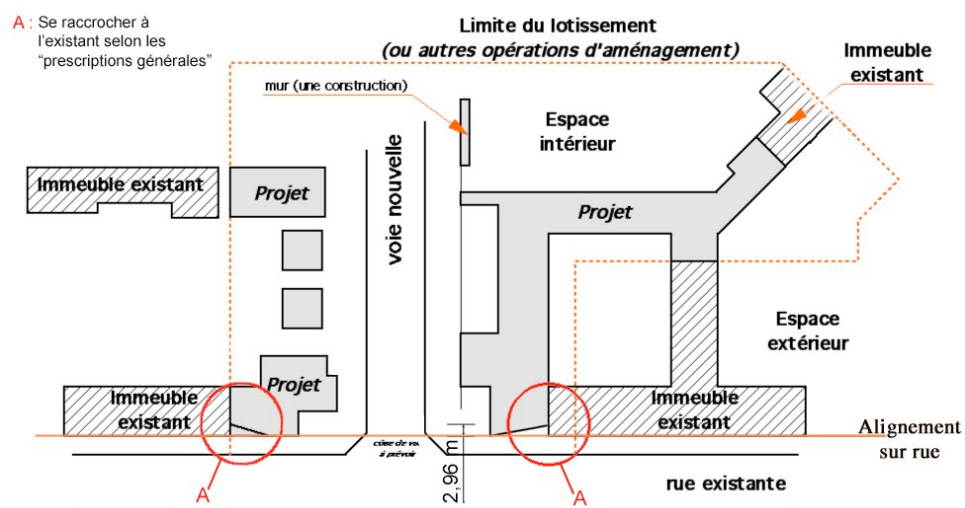
CROQUIS EXPLICITANT LES «REGLES ALTERNATIVES» : CE QU'IL EST POSSIBLE DE FAIRE (NON EXHAUSTIF)



➤ PROJETS D'AMENAGEMENT : LOTISSEMENT ET AUTRES.

Les règles d'implantation sont celles du « plan représentant la composition d'ensemble du projet » qui aura fait l'objet de l'autorisation d'urbanisme concernée, sauf dans les secteurs périphériques de l'opération : le « plan représentant la composition d'ensemble du projet » devra intégrer sur les rues existantes et dans les espaces intérieurs contigus aux espaces extérieurs à l'opération, les règles du PLU, soit « générales », (soit « alternatives » dans les quartiers anciens ou de caractères hétérogènes) en recherche d'harmonie avec la morphologie urbaine de l'existant.

CROQUIS EXPLICITANT LE « PROJET D'AMENAGEMENT » : CE QU'IL EST POSSIBLE DE FAIRE



ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

La morphologie urbaine étant hétérogène, le bâtiment à construire devra tenir compte de la configuration des bâtiments environnants pour son implantation en évitant, dans la mesure du possible, de porter ombre sur les toitures des voisins qui devront rester aptes à recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Le bâtiment à construire sera implanté :

- Soit en jouxtant la limite séparative en prolongement approximatif – de 0 à 2,00 m - d'un immeuble situé sur la propriété voisine
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 3,00 m
- Soit en prolongement d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Toutes catégories de construction

- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
- La densification du tissu urbain
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

HABITATION A USAGE INDIVIDUEL :

Il n'est pas fixé de règle particulière

HABITATION A USAGE COLLECTIF :

Prospect :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

- L'accès du matériel de lutte contre l'incendie
- Façades en vis-à-vis : si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, la distance minimale mesurée horizontalement entre les volumes enveloppes des deux immeubles sera de 8 m.

Nota : les pièces principales d'habitation pourront être repérées sur les plans des façades, les plans de masse indiquant éventuellement les façades concernées.

HEBERGEMENT HOTELIER

Prospect :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

- L'accès du matériel de lutte contre l'incendie

BUREAU, COMMERCE, ARTISANAT, INDUSTRIE, ENTREPOT, CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et de services publics ou d'intérêts collectif : il n'y est pas fixé de règle particulière.
- Constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage de logement : l'emprise au sol ne peut excéder 80% de la surface du terrain. Nota : logements et autres usages cités à l'alinéa précédent peuvent se conjuguer pour une occupation du sol à 100%.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

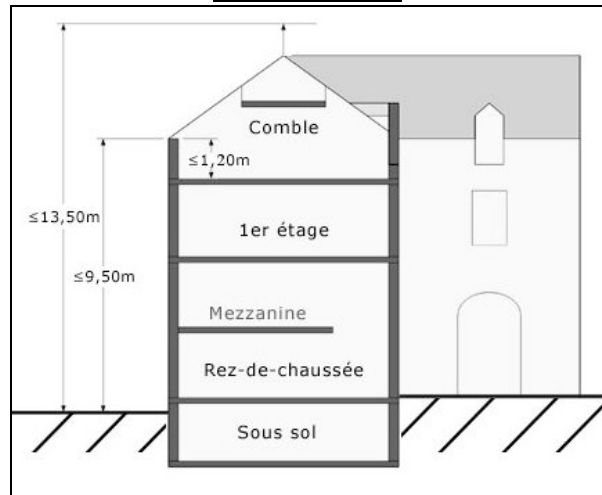
- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs des constructions devront être déterminées (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
 - La densification du tissu urbain
 - La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs relatives des lignes d'égout et de faîtage qui peuvent être un des éléments fondamentaux de la scénographie urbaine d'un front de rue.
- Surélévation ; un immeuble ancien peut être surélevé dans la limite de la hauteur maximale autorisée sous réserve :
 - De ne pas être situé dans un secteur de surélévation interdite.
 - De ne pas être dénaturé par la surélévation
 - Que l'aspect de la rue en soit amélioré.
- Les dispositions de cet article concernant la hauteur maximale autorisée ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture...)

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Hauteur maximale : R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 9,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13,50m au faîtage avec un dératellement du mur de façade maximal sous comble de 1,20m : des demi-niveaux partiels formant mezzanine - internes à la volumétrie générale – peuvent être autorisés réglementairement et rendus possibles physiquement grâce aux dites hauteurs maximales :
 - Pour une recherche d'une configuration adéquate des locaux à des objets multiples tels que : artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureau, habitation.
 - Pour une recherche de densification du tissu urbain et de mixité.

EXEMPLE DE CONFIGURATION POSSIBLE D'UN IMMEUBLE DE R+1+C HABITABLE, AVEC

MEZZANINES :



ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :**

Se reporter au TITRE I : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

➤ **PRESCRIPTION PARTICULIERE :**

- Des toitures - terrasses de faible surface relative pourront être autorisées en incrustation dans les constructions ; les toitures-terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat à usage individuel.
- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m², accès compris.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Stationnement pour les handicapés :

Habitation collective : 5% des places de stationnement devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite avec au minimum une place par opération.

Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places

Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :

Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier.

Logements sociaux locatifs financés avec un prêt aidé par l'état :

Il n'est pas fait obligation de réaliser les aires de stationnement

STATIONNEMENT DES 2 ROUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement public en centre-bourg

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il est exigé, sauf impossibilité technique :

- Etablissements d'enseignement public ou privé : une aire de stationnement pour les 2 roues de 30 m² pour 100 élèves.
- Habitations à usage collectif : 1 local de surface de 2 m² par logement
- Résidences de service pour étudiants : 1 local de 1m² par logement
- Constructions à usage de bureaux et de commerce, y compris bâtiments publics : 1 local de 2m² par 50m² de SHON.

STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Eviter les matériaux imperméables, le stationnement sur de grande surface au sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des terrains.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

- Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

- Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

- Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels : (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking)

- Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité, sauf aires de circulation.

Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement

- Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et zone AU sont obligatoires et doivent être intégrées au projet et plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.
- Les surfaces non construites des terrains constructibles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m².
- Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs.

Lutte contre l'imperméabilisation

- Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE II : ZONE UE

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, l'hébergement hôtelier et aux bureaux, à l'exception de celles visées à l'article 2 « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Zones Humides - Zones Inondables (avec trame dans toutes zones)

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE

Sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais et affouillements, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en traversée de la dite zone.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux.

Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23.F du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

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

OPERATION D'AMENAGEMENT A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION :

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Outre les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux, autorisées sur l'ensemble de la zone,

Sont admis :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat et l'extension des activités existantes.

Sous réserve :

- De dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES ET VOIRIE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme de cul-de-sac : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux, individuel
- Couloirs urbains et venelles en entaille dans le tissu urbain peuvent être autorisés.
- Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.
- Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite
- Les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L’ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L’ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d’eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.
- En l’absence de réseau collectif d’assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d’assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d’assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu’un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d’eaux pluviales

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l’écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés.
- En l’absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l’opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu’au matériel d’entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l’annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s’il y a.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

- **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :**

- Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d’eau pluviale (dessablage, déshuilage).

- **Lutte contre l'imperméabilisation :**

- Le coefficient d'imperméabilisation des sols dans les zones en voie d'urbanisation est limité à X% de la superficie du terrain conformément aux modalités de calcul et d'application définies dans l'annexe assainissement. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépasseraient ce coefficient, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées dans l'annexe assainissement.

RESEAUX DIVERS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc... doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.
- Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

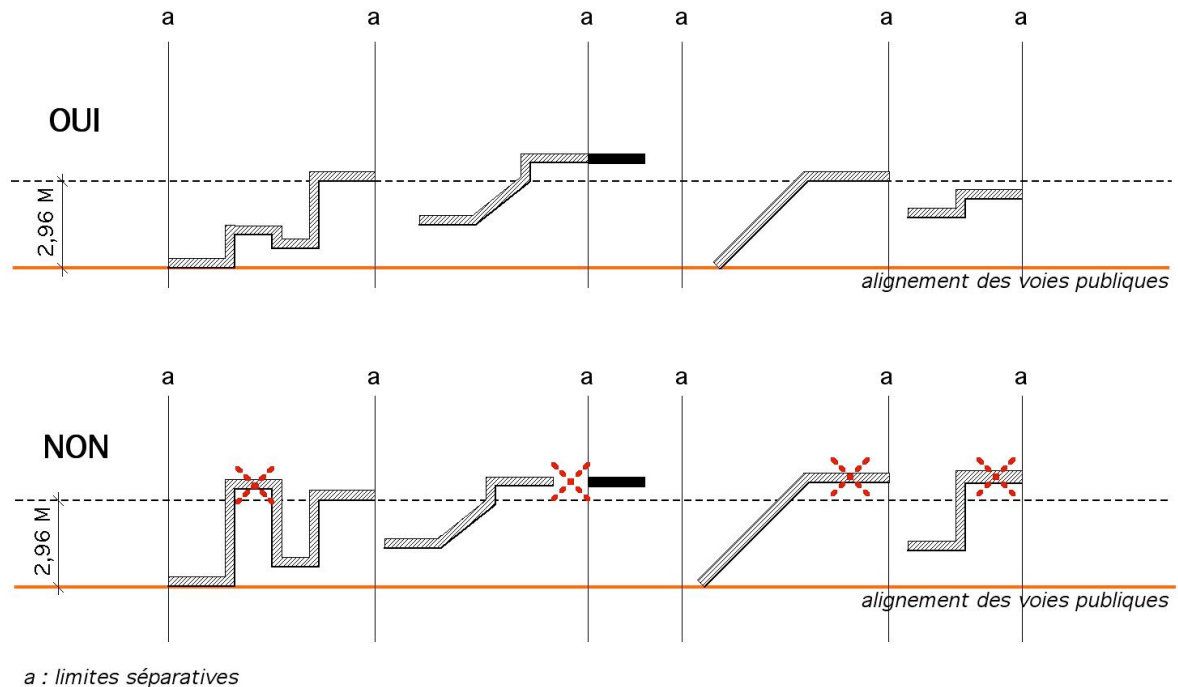
ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La présente rédaction du règlement est faite de règles alternatives, en tempérament des prescriptions générales : elles ont pour objet de maintenir le caractère hétérogène de la morphologie urbaine de la zone, conciliant ainsi respect du passé et exigence d'un développement répondant durablement à des besoins de formes de vivre diversifiées.

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, avec une tolérance de 0 à 2,96 m en retrait de l'alignement, sans parallélisme obligé, pour permettre l'implantation d'avant-corps comme bow-window, auvent, emmarchement, rampe, etc... ou la réalisation de vitrines d'angle dans les secteurs d'activités commerciales ou autres, pouvant être mises en valeur par un traitement approprié des sols comme pavage, fontaine, plantation, banc, etc... Cet article ne concerne pas les constructions en cœur d'îlots.

Croquis explicitant les «prescriptions générales» :

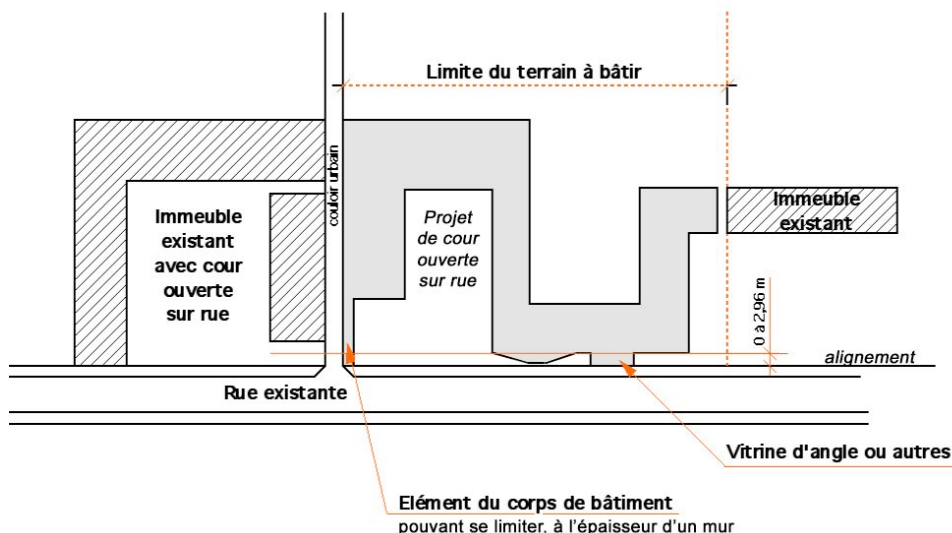


➤ **REGLES ALTERNATIVES : QUARTIERS ANCIENS OU DE CARACTERE HETEROGENE**

(CF. le périmètre concerné est indiqué dans le plan des « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT » : les projets en zone UE doivent tenir compte des constructions existantes de caractère hétérogène, situées en zone UC en limite du dit périmètre).

- Des implantations en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes sont autorisées dans les cas suivants :
 - a. Lorsque l'alignement de la construction prolonge celui d'une construction contiguë à conserver
 - b. Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'agrandissement d'une construction existante
 - c. En fonction de la nature du sol.

Des conditions différentes d'implantation peuvent être autorisées, voire imposées lors de la délivrance du permis de construire : en considération du caractère de la voie – ou des voies bordant le terrain – et de la configuration des constructions avoisinantes qui peuvent présenter des éléments de charme tels que « cour sur rue », « couloir urbain » ou autres formes d'entaille dans une morphologie urbaine hétérogène : un élément de corps de bâtiment devra cependant être implanté à l'alignement sur rue avec une tolérance de 0 à 2,96 m en retrait du dit alignement, sans parallélisme obligé.

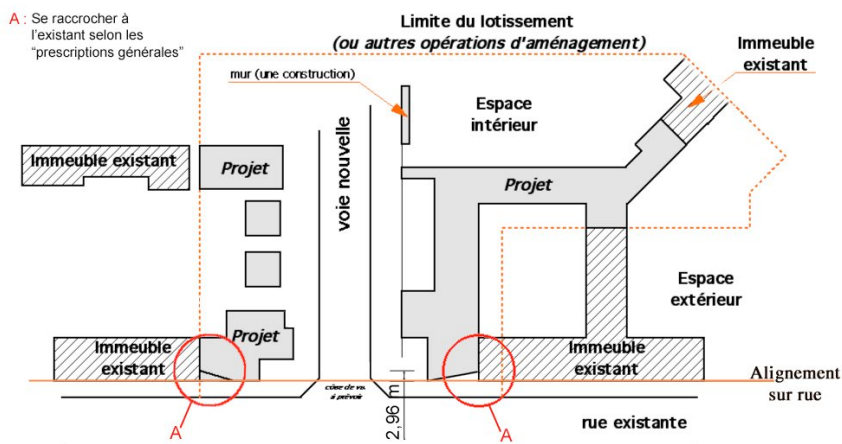
CROQUIS SIMULES EXPLICITANT LE REGLEMENT :

- **Concernant les bâtiments à protéger pour leur caractère patrimonial :**
 - Il est spécifié que sera considéré comme alignement le nu du mur de l'immeuble existant et ce, quelle que soit la position de ce mur par rapport aux immeubles voisins.

➤ **REGLES ALTERNATIVES : LOTISSEMENTS ET AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT.**

- Des implantations en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, sont autorisées lorsqu'il s'agit de constructions devant être implantées conformément au « plan de composition » de lotissements ou autres opérations d'aménagement : la conception du « plan de composition » devra cependant intégrer – sur les rues existantes et dans les espaces intérieurs contigus aux espaces extérieurs à l'opération – les règles du présent article 6 du PLU concernant :
 - Les « prescriptions générales » (p.m. : alignement de 0 à 2,96 m en retrait), et/ou,
 - Les règles alternatives concernant les quartiers anciens ou de caractère hétérogène,

En recherche d'harmonie avec la morphologie urbaine de l'existant.

CROQUIS SIMULE EXPLICITANT LE REGLEMENT :

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3,00 m

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Toutes catégories de construction

- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
- La densification du tissu urbain
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

HABITATION A USAGE INDIVIDUEL :

Il n'est pas fixé de règle particulière

HABITATION A USAGE COLLECTIF :

Prospect :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

- L'accès du matériel de lutte contre l'incendie
- Façades en vis-à-vis : si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, la distance minimale mesurée horizontalement entre les volumes enveloppes des deux immeubles sera de 8 m.

Nota : les pièces principales d'habitation pourront être repérés sur les plans des façades, les plans de masse indiquant éventuellement les façades concernées.

HEBERGEMENT HOTELIER

Prospect :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

- L'accès du matériel de lutte contre l'incendie

BUREAU, COMMERCE, ARTISANAT, CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Constructions neuves dans les secteurs d'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement :

La conception architecturale de chaque demeure doit couvrir la totalité de la parcelle, les espaces ouverts (patios, cloîtres, ...) et les espaces clos constituant l'habitation (et ou, les autres occupations et utilisations du sol admises) : elle pourra ainsi répondre à tous les besoins en devenir de cadres de vie propres à chacun des habitants, à l'intérieur d'un « plan de composition » qui est l'harmonie de l'ensemble et l'image future du tissu urbain en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation.

Le « plan de composition » d'une opération d'aménagement et son règlement doivent pour cela tenir compte du facteur temps et ne pas limiter dès le départ la forme bâtie des espaces constructibles aux seuls besoins immédiats, permettant de cette façon leur densification et leur adaptation, conditions nécessaires d'une évolution durable vers une « urbanité » matérialisée par la continuité progressive des façades au fur et à mesure de la construction des extensions, des murs et du développement végétal :

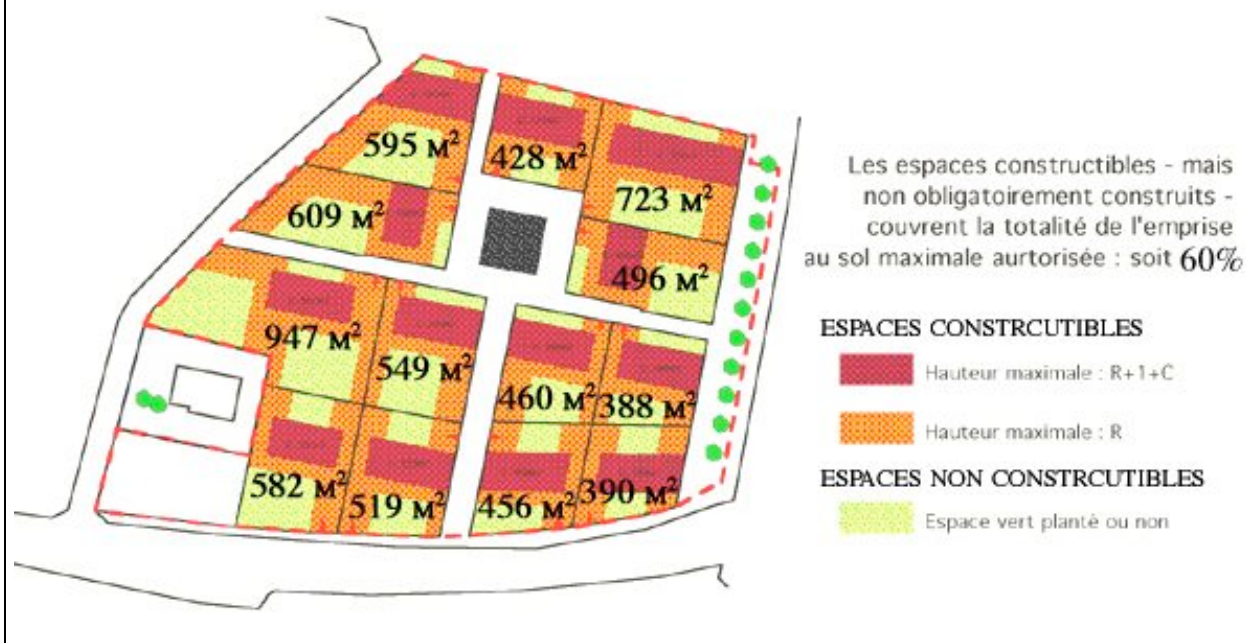
- ainsi est interdite une conception des espaces constructibles qui ne couvrirait pas la totalité de l'emprise au sol autorisée, excluant, sauf ponctuellement avec justification, tout polygone d'emprise au sol des constructions exclusivement implanté au milieu de la parcelle.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

L'emprise au sol des espaces constructibles de toute nature ne pourra excéder 60% de la surface de chacun des lots.

Ne sont pas considérées comme constructions :

- Tonnelles de verdure
- Piscines enterrées, dont le hors sol est inférieur à 0,90 m.

EXEMPLE D'APPLICATION DE LA REGLE POUR UN LOTISSEMENT EN SITE VIERGE

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs des constructions devront être déterminées (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
 - La densification du tissu urbain
 - La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs relatives des lignes d'égout et de faîtage qui peuvent être un des éléments fondamentaux de la scénographie urbaine d'un front de rue.
- Surélévation ; un immeuble ancien peut être surélevé dans la limite de la hauteur maximale autorisée sous réserve :
 - De ne pas être situé dans un secteur de surélévation interdite.
 - De ne pas être dénaturé par la surélévation
 - Que l'aspect de la rue en soit amélioré.
- Les dispositions de cet article concernant la hauteur maximale autorisée ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics, symboles des pouvoirs locaux, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture...)

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- Hauteur maximale : R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 7,74 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,50 m au faîtage avec un dératellement du mur de façade maximal sous comble de 1,20m : des demi-niveaux partiels formant mezzanine - internes à la volumétrie générale – peuvent être autorisés réglementairement et rendus possibles physiquement grâce aux dites hauteurs maximales :
 - Pour une recherche d'une configuration adéquate des locaux à des objets multiples tels que : artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureau, habitation.
 - Pour une recherche de densification du tissu urbain et de mixité.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :

Se reporter au TITRE I : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

**ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

STATIONNEMENT DES VEHICULES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel.
- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m², accès compris.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Stationnement pour les handicapés :

Habitation collective : 5% des places de stationnement devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite avec au minimum une place par opération.

Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places

Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :

Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier.

Logements sociaux locatifs financier avec un prêt aidé par l'Etat :

Il est fait obligation de réaliser au moins une aire de stationnement par logement.

STATIONNEMENT DES 2 ROUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement public en centre-bourg

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il est exigé, sauf impossibilité technique :

- Etablissements d'enseignement public ou privé : une aire de stationnement pour les 2 roues de 30 m² pour 100 élèves.
- Habitations collectives : 1 local de surface de 2 m² par logement
- Résidences de service pour étudiants : 1 local de 1m² par logement
- Constructions à usage de bureaux et de commerce, y compris bâtiments publics : 1 local de 2m² par 50m² de SHON

STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Eviter les matériaux imperméables, le stationnement sur de grande surface au sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des terrains.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

- Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

- Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

- Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels : (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking)

- Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité, sauf aires de circulation.

Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement

- Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et zone AU sont obligatoires et doivent être intégrées au projet et plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.
- Les surfaces non construites des terrains constructibles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m².
- Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs.

Lutte contre l'imperméabilisation

- Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE III : ZONE UL

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements à usage public de loisirs et sports et à l'hébergement hôtelier, sauf logements de fonction attenants.

Zones Humides - ZONES INONDABLES (AVEC TRAME DANS TOUTES ZONES)

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE**

Sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais et affouillements, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en traversé de la dite zone humide.

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux.

Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

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

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sont admis :

- Les constructions et utilisation du sols liées aux loisirs et aux sports, compris logements de fonction

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES ET VOIRIE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.
- Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite
- Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :

• Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :

- Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

RESEAUX DIVERS

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

- Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc.... doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.
- Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.

En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3,00 m

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Toutes catégories de construction

- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
- La densification du tissu urbain
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti, sauf pour l'hébergement hôtelier d'une hauteur maximale de R+1+C habitable avec au plus du sol naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère 9,50m et au faîtage 13,50m

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :**

Se reporter au TITRE I : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat à usage individuel.
- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m², accès compris.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Stationnement pour les handicapés :

au minimum une place par tranche de 50 places

Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :

Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier.

STATIONNEMENT DES 2 ROUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement public en centre-bourg

STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Eviter les matériaux imperméables, le stationnement sur de grande surface au sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des terrains.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

**ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

- Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

- Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

- Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels : (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking)

- Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité, sauf aires de circulation.

Lutte contre l'imperméabilisation

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE IV : ZONE UA

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- les occupations et utilisation du sol non liées à « l'artisanat », à « l'industrie » et aux « entrepôts », sauf logements de fonction et bureaux attenants qui seront, de préférence, implantés en façade sur rue.
- Les occupations et utilisations du sol non liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : édifices et aménagements publics ou d'intérêts collectifs.

- Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Zones Humides - Zones Inondables (avec trame dans toutes zones)

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE

Sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais et affouillements, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en traversée de la dite zone humide.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux.

Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23.F du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

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

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Les établissements qui par leur caractère, leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone peuvent être admis sous réserve de disposition les rendant compatibles avec le milieu environnant ; les modifications ou extension des dits établissements peuvent être admises sous réserve qu'il s'agisse d'aménagements susceptibles d'en réduire les nuisances.

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES ET VOIRIE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme de cul-de-sac : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux, individuel
- Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.
- Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite
- Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

• **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :**

- Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

RESEAUX DIVERS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc.... doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.
- Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.
- En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 5 m.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATION DIFFERENTE**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.
- Dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Toutes catégories de construction

- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
- La densification du tissu urbain
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

BUREAU, ARTISANAT, INDUSTRIE, ENTRPOTS, CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère, y compris les enseignes : 9 mètres, sauf mâts et locaux techniques ponctuels.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :**

Se reporter au Titre I « Dispositions réglementaires commune à l'ensemble des zones » - sauf prescriptions particulières concernant les « toitures-terrasses ».

➤ **AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- TOITURES-TERRASSES :

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées sauf quelques éléments obligatoires de toiture à 2 pentes qui devront être visibles des voies publiques. Les toitures-terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées.

COULEURS DES FAÇADES METALLIQUES :

Elles se rapprocheront des couleurs « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ou « rouge vin » RAL 3005 ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou

installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.

- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel.
- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m², accès compris.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Stationnement pour les handicapés :

au minimum une place par tranche de 50 places

Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :

Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier.

STATIONNEMENT DES 2 ROUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues

STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Eviter les matériaux imperméables, le stationnement sur de grande surface au sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des terrains.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

- Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

- Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblais autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

- Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels : (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking)

- Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité, sauf aires de circulation.

Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement

- Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- Les liaisons piétonnières et cyclables entre quartiers existants et zone AU sont obligatoires et doivent être intégrées au projet et plantées avec une continuité végétale d'arbres d'essences adaptées au site et au réchauffement climatique, en évitant les conifères.
- Les surfaces non construites des terrains constructibles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m².

Lutte contre l'imperméabilisation

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE V : ZONE 1AUC

**DISPOSITIONS REQUISES POUR OUVRIR A L'URBANISATION UNE ZONE A
URBANISER : 1AUC**

- L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :
 - Les réseaux situés à proximité de la zone soient suffisants pour la desservir.
 - La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (opération d'aménagement, Z.A.C., ...) qui prendra en compte les schémas d'orientations d'aménagement (s'il y a).
- Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UC.

CHAPITRE VI : ZONE 1AUE

**DISPOSITIONS REQUISES POUR OUVRIR A L'URBANISATION UNE ZONE A
URBANISER : 1AUE**

- L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :
 - Les réseaux situés à proximité de la zone soient suffisants pour la desservir.
 - La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (opération d'aménagement, Z.A.C., ...) qui prendra en compte les schémas d'orientations d'aménagement (s'il y a).

Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UE.

CHAPITRE VII : ZONE 1AUL

DISPOSITIONS REQUISES POUR OUVRIR A L'URBANISATION UNE ZONE A URBANISER : 1AUL

- L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :
 - Les réseaux situés à proximité de la zone soient suffisants pour la desservir.
 - La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (opération d'aménagement, Z.A.C., ...) qui prendra en compte les schémas d'orientations d'aménagement (s'il y a).
- Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UL.

CHAPITRE VIII : ZONE 1AUA

**DISPOSITIONS REQUISES POUR OUVRIR A L'URBANISATION UNE ZONE A
URBANISER : 1AUA**

- L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de la zone exige préalablement que :
 - Les réseaux situés à proximité de la zone soient suffisants pour la desservir.
 - La constructibilité de la zone se fasse lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (opération d'aménagement, Z.A.C., ...) qui prendra en compte les schémas d'orientations d'aménagement (s'il y a).
- Les règles de constructions seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UA.

CHAPITRE IX : ZONE 2AU

IL S'AGIT D'UNE ZONE D'URBANISATION A LONG TERME : 2AU

- L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires pour la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone correspondante et aux conditions particulières de constructibilité déterminée par une modification du PLU.

CHAPITRE X : ZONE NA

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :**Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article 2 – « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping
- L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.

Les remblaiements, quelle que soit leur hauteur dans la zone inondable portée au plan

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :Sont interdits :

les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Zones Humides - Zones Inondables (avec trame dans toutes zones)**➤ PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE**Sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais et affouillements, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en traversée de la dite zone humide.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux.

Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :Sont interdits :

- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23.F du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

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

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont admis sous réserve :

- a. Sur l'ensemble de la zone qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles, c'est à dire, pour un tiers non agriculteur, qu'ils soient situés à plus de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, voire plus si la distance d'éloignement imposée à l'exploitation agricole est supérieure à 100m.
 - b. Dans les périmètres des drains de captages d'eau potable qu'ils soient en outre compatibles aux arrêtés préfectoraux en vigueur.
- Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes (sous réserve d'être situé à moins de 100m du siège de l'exploitation) dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant : les bâtiments destinés à l'habitat (logement de fonction, gîtes...) ou à l'accueil de tiers (local de vente, laboratoire...) doivent être situés à au moins 100m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole, voir moins si le régime sanitaire affecté à l'exploitation le permet.
 - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
 - La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de la préservation du caractère originel avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel :
 - Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination – doivent avoir une structure traditionnelle en pierre, en terre ou en bois.
 - Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité : sous réserve, pour un tiers non agriculteur, d'être situé à plus de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, voire plus si la distance d'éloignement imposée à l'exploitation agricole est supérieure à 100m.
 - La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 60m², sauf justification de la surface supplémentaire nécessaire pour répondre, à des besoins particuliers (p.e. : écurie, chenil...)
 - La construction d'un abri de jardin sur un terrain nu dans la limite de 16 m²
 - Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.
 - L'exploitation des carrières, la recherche et l'exploitation minière sont possibles dans les secteurs définis au règlement graphique, ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités, sans préjudice des autres autorisations requises pour l'exercice de ces activités, notamment au titre du Code Minier et de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Sont admis sous réserve :

- Les établissements qui par leur caractère, leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone peuvent être admis sous réserve de disposition les rendant compatibles avec le milieu environnant ; les modifications ou extension des dits établissements peuvent être admises sous réserve qu'il s'agisse d'aménagements susceptibles d'en réduire les nuisances.
- Les constructions et utilisations du sol autorisées à l'intérieur des marges de recul portées aux plans, ainsi que les aires de parking et de co-voiturage.
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aires de repos,...)
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation)
- Les réseaux d'intérêts public et leur support
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles jusqu'à la limite autorisée).

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES ET VOIRIE

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

- Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.
- Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite
- Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES

Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EXPLOITATION AGRICOLE

Des dérogations à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel sous réserve que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuations et matières usées (fosses, plate-forme..., par exemple DSV, DDASS)

EAUX PLUVIALES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

- **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :**
- Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

RESEAUX DIVERS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc.... doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.
- Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.

En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sauf pour les extensions qui seront autorisées à l'alignement du bâtiment existant.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3,00 m

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Toutes catégories de construction

- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
- La densification du tissu urbain
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Prospect :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :**

Se reporter au TITRE I : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

➤ **AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

COULEURS DES FAÇADES METALLIQUES :

Elles se rapprocheront des couleurs « rouge vin » RAL 3005 ou « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel.
- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m², accès compris.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Stationnement pour les handicapés :

Habitation collective : 5% des places de stationnement devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite avec au minimum une place par opération.

Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places

Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :

Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier.

STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

- Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

- Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblais autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

- Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels : (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking)

Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE XI : ZONE NH

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces ainsi qu'à l'artisanat mais sous réserve de dispositions rendant le dit artisanat compatible avec le milieu environnant.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Zones Humides - Zones Inondables (avec trame dans toutes zones)

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE

Sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais et affouillements, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en traversé de la dite zone humide.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux.

Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23.F du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

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

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Sont admis, sous réserve de préserver leur caractère originel :

La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel.

OPERATION D'AMENAGEMENT A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION :

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Outre les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux, autorisées sur l'ensemble de la zone,

Sont admis :

- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat,

Sous réserve :

- De dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES ET VOIRIE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.
- Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite
- Les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

• **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :**

- Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

RESEAUX DIVERS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les canalisations nouvelles de branchement d'électricité et de télécommunication, etc.... doivent être enterrées ; ces prescriptions s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les opérations d'aménagement ou ensembles de logements.

Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie)

devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Les constructions seront implantées à l'alignement ou à plus de 1 m du dit alignement.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

La morphologie urbaine étant hétérogène, le bâtiment à construire devra tenir compte de la configuration des bâtiments environnants pour son implantation en évitant, dans la mesure du possible, de porter ombre sur les toitures des voisins qui devront rester aptes à recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Le bâtiment à construire sera implanté :

- Soit en jouxtant la limite séparative en prolongement approximatif de 0 à 2,00 m d'un immeuble situé sur la propriété voisine
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative qui ne peut être inférieure à 3,00 m
- Soit en prolongement d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Toutes catégories de construction

- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
- La densification du tissu urbain
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

HABITATION A USAGE INDIVIDUEL :

Il n'est pas fixé de règle particulière

HABITATION A USAGE COLLECTIF :

Prospect :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

- L'accès du matériel de lutte contre l'incendie
- Façades en vis-à-vis : si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, la distance minimale mesurée horizontalement entre les volumes enveloppes des deux immeubles sera de 8 m.

Nota : les pièces principales d'habitation pourront être repérées sur les plans des façades, les plans de masse indiquant éventuellement les façades concernées.

HEBERGEMENT HOTELIER

Prospect :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

- L'accès du matériel de lutte contre l'incendie

BUREAU, COMMERCE, ARTISANAT, CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

L'emprise au sol ne peut excéder 60 %

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs des constructions devront être déterminées (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
 - La densification du tissu urbain
 - La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs relatives des lignes d'égout et de faîtage qui peuvent être un des éléments fondamentaux de la scénographie urbaine d'un front de rue.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Construction nouvelle :

- Hauteur maximale : R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 9,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13,50m au faîtage, avec un dératellement maximal du mur de façade sous comble de 1,40m.
- Surélévation ; un immeuble ancien peut être surélevé dans la limite de la hauteur maximale autorisée sous réserve :
 - De ne pas être situé dans un secteur de surélévation interdite.
 - De ne pas être dénaturé par la surélévation
 - Que l'aspect de la rue en soit amélioré.

Les dispositions de cet article concernant la hauteur maximale autorisée ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction (mairie, édifice religieux, maison de la culture...)

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :**

Se reporter au TITRE I : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

➤ **PRESCRIPTION PARTICULIERE :**

- Des toitures - terrasses de faible surface relative pourront être autorisées en incrustation dans les constructions ; les toitures-terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat à usage individuel.
- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m², accès compris.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Stationnement pour les handicapés :

Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places

Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :

Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier.

STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc...

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

- Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

- Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblais autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

- Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels : (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking)

- Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité, sauf aire de circulation.

Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement

- Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol admise dans la zone doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes ; dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- Les surfaces non construites des terrains constructibles seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m².
- Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs.

Lutte contre l'imperméabilisation

Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devront être aménagés en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE XII : ZONE NPL

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non liées aux « services d'intérêt collectif » de loisirs et de sports, sauf logements de fonction attenants.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE

Sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais et affouillements, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone humide.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux.

- Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23.F du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

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

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont admis, sous réserve de ne pas dénaturer la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent :

- Les aires de jeux ou de sports ouvertes au public visées à l'article L.422-2.a du code de l'urbanisme, tels que les golfs et parcours hippiques...

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent être subordonnés à un prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

- **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :**
 - Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

RESEAUX DIVERS

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

- Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

- Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.
- En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3,00 m

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.
- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Toutes catégories de construction

Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :

- La densification du tissu urbain
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :

Se reporter au TITRE I dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones.

➤ AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

COULEURS DES FAÇADES METALLIQUES :

Elles se rapprocheront des couleurs « rouge vin » RAL 3005 ou « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat à usage individuel.
- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m², accès compris.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :

Stationnement pour les handicapés :

Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places

Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :

Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier.

**ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

- Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

- Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

- Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :

- Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité, sauf aires de circulation.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE XIII : ZONE NPB

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non liées à l'agriculture, à l'exception de celles visées à l'article 2 - « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Zones Humides - Zones Inondables (avec trame dans toutes zones)

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE

Sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais et affouillements, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en traversé de la dite zone humide.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux.

Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23.F du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

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

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont admis, sous réserve de ne pas dénaturer la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent :

- Le développement des sièges d'exploitations agricoles existants
- La restauration des constructions et leur extension, le changement de destination de bâtiments traditionnels de pierre, de terre ou de bois, lorsqu'ils ne compromettent pas les sièges d'exploitations existants.

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES ET VOIRIE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.
- Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite
- Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Des dérogations à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel sous réserve que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Sont exclus formellement des dispositions précédentes : les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuation et matières usées (fosses, plates-formes..., par exemple DSV, DDASS)

EAUX PLUVIALES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction – ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

- **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :**

- Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

RESEAUX DIVERS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace.
- Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur.

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.
- En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sauf pour les extensions qui seront autorisées à l'alignement du bâtiment existant.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3,00 m

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Toutes catégories de construction

- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
- La densification du tissu urbain
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :**

Se reporter au TITRE I : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

➤ **AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

COULEURS DES FAÇADES METALLIQUES :

Elles se rapprocheront des couleurs « rouge vin » RAL 3005 ou « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons.
- Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel.
- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m², accès compris.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Stationnement pour les handicapés :

Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places

Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :

Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

- Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

Réduction des nuisances sonores :

- Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblais autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

- Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

Sols artificiels : (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking)

Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité, sauf aires de circulation.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE XIV : ZONE NPA

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Tout types de construction sauf ceux rendus nécessaires pour la protection du site et l'accueil du public.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Zones Humides - Zones Inondables (avec trame dans toutes zones)

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE

Sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais et affouillements, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en traversé de la dite zone humide.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux.

Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R.421-23.F du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

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

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont autorisé :

- Les constructions nécessaires à la protection du site et l'accueil du public.

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L’ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L’ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d’eau potable.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES, (S’IL Y A LIEU)

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d’assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.
- En l’absence de réseau collectif d’assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d’assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d’assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu’un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d’eaux pluviales

RESEAUX DIVERS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l’utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 6 : L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

A l’alignement ou à plus de 1m du dit alignement

ARTICLE 7 : L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

En limite séparative ou à plus de 3 m de la dite limite

ARTICLE 8 : L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 9 : L’EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :**

Se reporter au TITRE I : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE XV : ZONE A

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non liées à l'agriculture à l'exception de celles visées à l'article 2 – « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping
- L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme.
- Les remblaiements, quelle que soit leur hauteur dans la zone inondable portée au plan

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.

Zones Humides - ZONES INONDABLES (AVEC TRAME DANS TOUTES ZONES)

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE

Sont interdits :

- Les drainages, par drains ou fossés
- Les remblais et affouillements, quelles que soient leur hauteur et leur superficie
- Les constructions, sauf passerelles piétonnières.

➤ PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raisons d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en traversé de la dite zone humide.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux.

Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

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

➤ PRESCRIPTIONS GENERALES :

Sont admis sous réserve :

sur l'ensemble de la zone, qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles,
Dans les périmètres des drains de captages d'eau potable, qu'ils soient en outre compatibles avec les arrêtés préfectoraux en vigueur.

- Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes (sous réserve d'être situé à moins de 100m du siège de l'exploitation) dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles (au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance), qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant : les bâtiments destinés à l'habitat (logement de fonction, gîtes...) ou à l'accueil de tiers (local de vente, laboratoire...) doivent être situés à au moins 100 m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...)
- L'exploitation des carrières, la recherche et l'exploitation minière sont possibles dans les secteurs définis – s'il y a – au règlement graphique, ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités, sans préjudice des autres autorisations requises pour l'exercice de ces activités, notamment au titre du Code Minier et de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.
- Les affouillement et exhaussement du sol visés à l'article R442-2.c. du code de l'urbanisme.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Sont admis sous réserve :

- Les constructions et utilisations du sol autorisées à l'intérieur des marges de recul portées aux plans :
 - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aires de repos,...)
 - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation)
 - Les réseaux d'intérêts public et leur support
 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles jusqu'aux limites autorisées).

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES ET VOIRIE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière.
- Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite
- Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fonds voisin, permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès des véhicules et des voies carrossables doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent : ils doivent être aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnés à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU POTABLE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Des dérogations à l'obligation de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel sous réserve que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuation et matières usées (fosses, plates-formes..., par exemple DSV, DDASS)

Eaux Pluviales

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux promeneurs ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales ».

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

- **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :**
 - Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage).

RESEAUX DIVERS

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

SANS OBJET

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement.
- En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, sauf pour les extensions qui seront autorisées à l'alignement du bâtiment existant.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, 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 demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3,00 m

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Toutes catégories de construction

- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
- La densification du tissu urbain
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

Prospect :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

L'accès du matériel de lutte contre l'incendie

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :**

Se reporter au TITRE I : « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ».

➤ **AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

COULEURS DES FAÇADES METALLIQUES OU AUTRES, EN BARDAGE :

Elles se rapprocheront des couleurs « rouge vin » RAL 3005 ou « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

**ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

STATIONNEMENT DES VEHICULES : SANS OBJET

**ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

➤ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

- Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver.

-

Réduction des nuisances sonores :

- Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

- Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable
- Eviter tout remblai autour du collet d'un arbre pour éviter son pourrissement.

➤ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :

Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1

Il n'est pas fixé de règle

CABINET BERNARD KALESKI
Architecte D.P.L.G.
Urbaniste O.P.Q.U.
11 RUE ALFRED DE MUSSET
35 300 FOUGERES