



Vendel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement littéral

Plan Local d'Urbanisme initial	08/12/2008
Modification n°1	02/09/2014
Modification simplifiée n°1	08/09/2022

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
NOTE LIMINAIRE	2
NOTICE EXPLICATIVE.....	2
TITRE I : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	4
TITRE II : REGLEMENT ECRIT DE CHACUNE DES ZONES	8
CHAPITRE I : ZONE UC.....	8
CHAPITRE II : ZONE UE	22
CHAPITRE III : ZONE UL.....	33
CHAPITRE IV : ZONE UA.....	41
CHAPITRE V : ZONE 1AUC.....	50
CHAPITRE VI : ZONE 1AUE	50
CHAPITRE VII : ZONE 1AUL.....	50
CHAPITRE VIII : ZONE 1AUA.....	51
CHAPITRE IX : ZONE 2AU	51
CHAPITRE X : ZONE NA	52
CHAPITRE XI : ZONE NH	61
CHAPITRE XII : ZONE NPL.....	71
CHAPITRE XIII : ZONE NPB	77
CHAPITRE XIV : ZONE NPA.....	84
CHAPITRE XV : ZONE A.....	88

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

LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le territoire couvert par le PLU 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 PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant, par référence à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme :

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 : 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 5 : La superficie minimale des terrains constructibles ;
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : 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.

LA DEFINITION DES TERMES « CONSTRUCTION » ET « DEMEURE »

1. DEFINITION

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

- 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 etc., 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 ».

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

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 ladite DEMEURE ».

TITRE I : 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 II) pourront concilier respect du passé et exigences d'un développement répondant durablement à des besoins de formes de vivre diversifiées.

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

1. PATRIMOINE ANCIEN ET SA MISE EN VALEUR

- a) PATRIMOINE ARCHITECTURAL (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.

- b) BATIMENTS ANTERIEURS AU 20^{ème} 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.

c) 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^{ème} siècle ;
- D'un petit patrimoine tel que croix, puits, fours, lavoirs, mur de pierre, etc. ;
- 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.

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

a) 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.

b) 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.

3. ANTENNES ET PARABOLES

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.

4. CONSTRUCTIONS NEUVES

a) 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.

b) 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 2,00 m, 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 de grillage sur poteaux bois ou métal ;
- Soit en paroi ajourée (type claustra).

Les soubassements maçonnés, s'il y a, ne pourront excéder 50 cm de hauteur. Des clôtures de nature et de hauteur différentes pourront être autorisées ou imposées 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

1. 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : POUR LES EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERETS COLLECTIFS

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

3. 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.

4. ZONES HUMIDES - ZONES INONDABLES (AVEC TRAME DANS TOUTES ZONES)

a) 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.

b) 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 ladite zone.

5. PRESCRIPTIONS GENERALES :
PERIMETRES DE SECURITE 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.

6. 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 ;
- 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

1. 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.

2. 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

1. 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 50 m 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.

2. 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 COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

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.

2. ASSAINISSEMENT

a) 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.

b) 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 PARTICULIERES

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

3. RESEAUX DIVERS

a) 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.

b) 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

1. 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.

2. 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 : Lesdites 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.

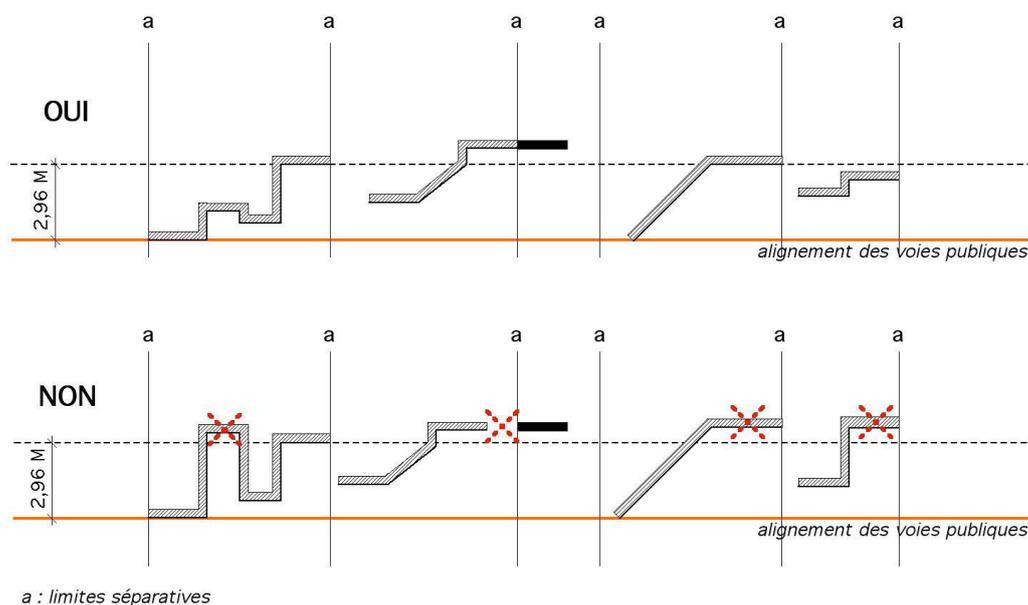
1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- A 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 ;

- En retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Croquis explicitant les « prescriptions générales » :



2. REGLES ALTERNATIVES

a) QUARTIERS ANCIENS OU DE CARACTERE HETEROGENE

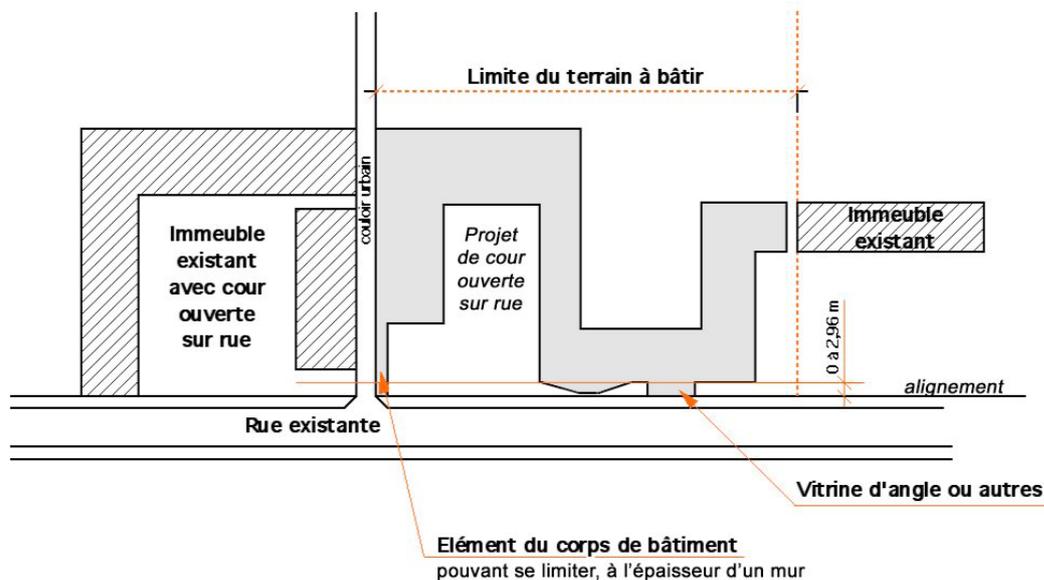
Le périmètre du secteur concerné est indiqué dans le plan des « orientations d'aménagement ».

Des implantations en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation de la construction prolonge celle d'une construction contiguë à conserver, ou, à protéger pour son caractère patrimonial ;
- Lorsqu'il s'agit de l'aménagement ou de l'agrandissement d'une construction existante ne respectant pas la règle générale ;
- 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, etc.

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.

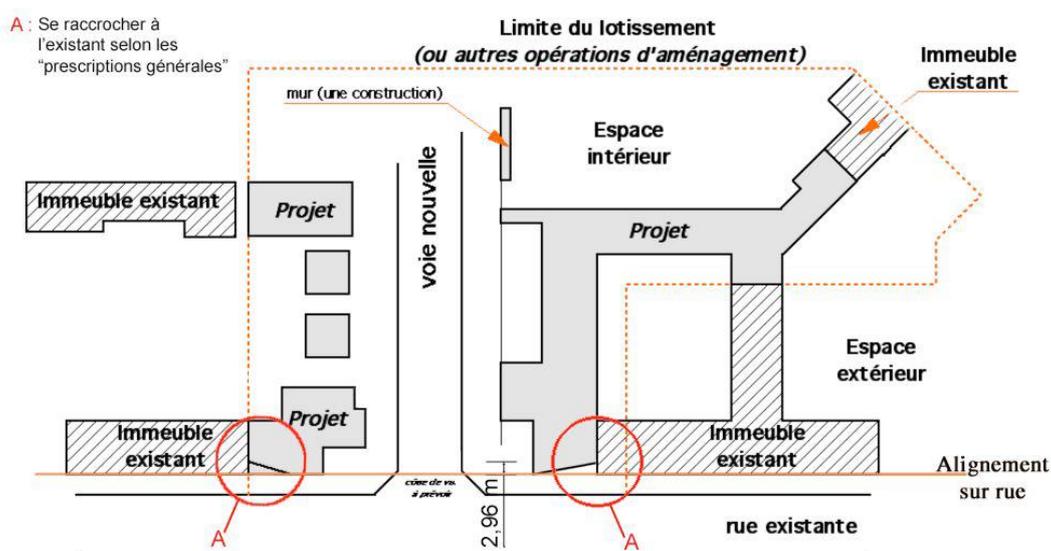
Croquis explicitant les « règles alternatives » - ce qu'il est possible de faire (non exhaustif) :



b) 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'aménagement » - ce qu'il est possible de faire :



c) PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes pourront exceptionnellement être autorisées ou imposées afin de tenir compte de la topographie particulière du site et/ou de la morphologie bâtie environnante. Dans tous les cas, l'implantation retenue devra concourir à la bonne intégration du projet dans le paysage naturel et/ou urbain environnant ainsi qu'à la mise en valeur du site et des lieux avoisinants.

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

1. 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le bâtiment à construire sera implanté :

- Soit en jouxtant la limite séparative ;
- 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

1. 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

a) HABITATION A USAGE INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

b) HABITATION A USAGE COLLECTIF

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.

c) HEBERGEMENT HOTELIER

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

d) 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

1. 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.

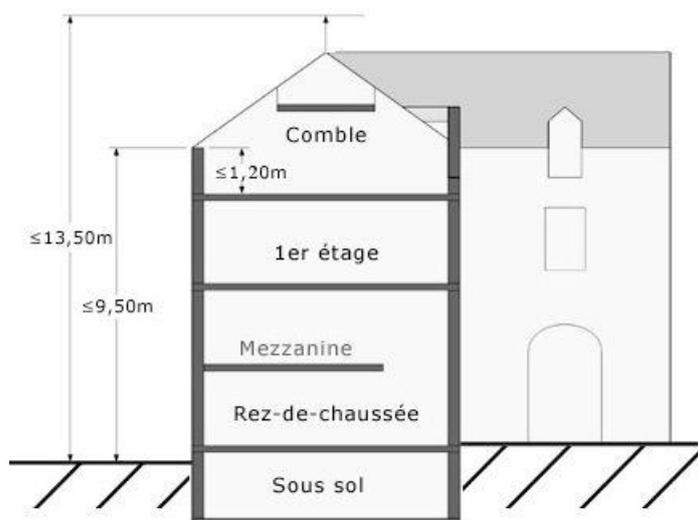
Les dispositions de cet article concernant la hauteur maximale autorisée ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, ...) et aux édifices publics, en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux liés à la nature de la construction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

2. 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 13,50 m au faîtage avec un dératellement du mur de façade maximal sous comble de 1,20 m : 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 mezzanine :



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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES

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

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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

1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) 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 30 m², accès compris.

b) 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.

2. STATIONNEMENT DES 2 ROUES

a) PRESCRIPTIONS GENERALES

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

b) 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 1 m² par logement ;
- Constructions à usage de bureaux et de commerce, y compris bâtiments publics : 1 local de 2 m² par 50 m² de SHON.

3. STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

a) PRESCRIPTIONS GENERALES

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

b) 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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- a) 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.
- b) Réduction des nuisances sonores : Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.
- c) 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 200 m² ;
 - Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs.
- d) 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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE II : ZONE UE

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. 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 » ;
- 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.

2. ZONES HUMIDES - ZONES INONDABLES (AVEC TRAME DANS TOUTES ZONES)

- a) 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.

- b) 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 ladite zone.

3. PRESCRIPTIONS GENERALES : PERIMETRES DE SECURITE 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.

4. 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 ;
- 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 :

OPERATION D'AMENAGEMENT A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION

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

1. 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 50 m 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.

2. 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 COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

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.

2. ASSAINISSEMENT

a) 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.

b) 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 PARTICULIERES

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

3. RESEAUX DIVERS

a) 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.

b) 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

1. 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.

2. 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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement des voies publiques ou privées ;
- En retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Des implantations différentes pourront exceptionnellement être autorisées ou imposées afin de tenir compte de la topographie particulière du site et/ou de la morphologie bâtie environnante. Dans tous les cas, l'implantation retenue devra concourir à la bonne intégration du projet dans le paysage naturel et/ou urbain environnant ainsi qu'à la mise en valeur du site et des lieux avoisinants.

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

1. 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.

2. 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

1. 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

a) HABITATION A USAGE INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

b) HABITATION A USAGE COLLECTIF

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.

c) **HEBERGEMENT HOTELIER**

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

d) **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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES :

CONSTRUCTIONS NEUVES DANS LES SECTEURS D'URBANISATION SOUS FORME D'OPERATION D'AMENAGEMENT

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.

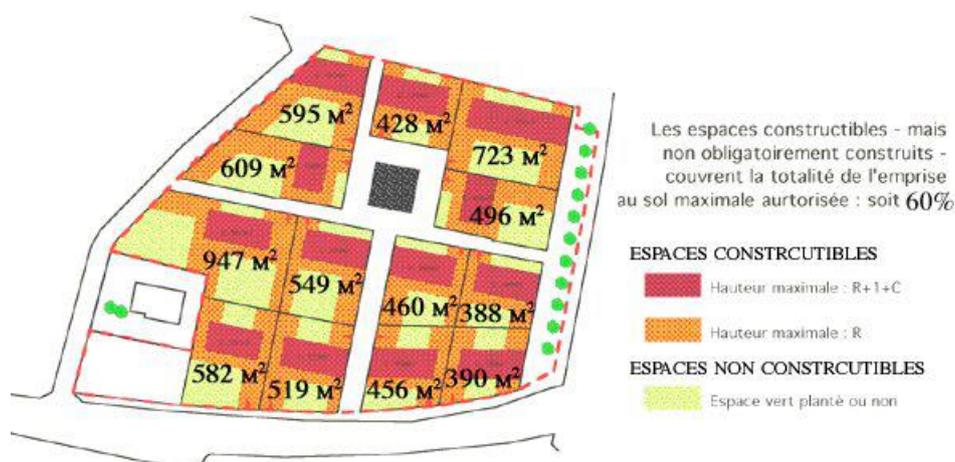
2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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 règle pour un lotissement en site vierge :



ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. 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...).

2. 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 1,20 m : 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 PRECRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) 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 30 m², accès compris.

b) 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.

2. STATIONNEMENT DES 2 ROUES

a) PRESCRIPTIONS GENERALES

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

b) 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 1 m² par logement ;
- Constructions à usage de bureaux et de commerce, y compris bâtiments publics : 1 local de 2 m² par 50 m² de SHON.

3. STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

a) PRESCRIPTIONS GENERALES

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

b) 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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- a) 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.
- b) Réduction des nuisances sonores : Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.
- c) 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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 200 m² ;
 - Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs.
- d) 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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III : ZONE UL

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. 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.

2. ZONES HUMIDES - ZONES INONDABLES (AVEC TRAME DANS TOUTES ZONES)

a) 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.

b) 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 ladite zone.

3. PRESCRIPTIONS GENERALES : PERIMETRES DE SECURITE 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.

4. 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

1. ACCES ET VOIRIE

a) 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.

b) 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

1. EAU POTABLE

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.

2. ASSAINISSEMENT

a) 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.

c) 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 PARTICULIERES

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

3. RESEAUX DIVERS

a) 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.

d) 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

1. 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.

2. 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

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

1. 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

2. 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

1. 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.

2. 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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 9,50 m et au faîtage 13,50 m.

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

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

1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) 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 30 m², accès compris.

b) 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.

2. STATIONNEMENT DES 2 ROUES

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

3. STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

a) PRESCRIPTIONS GENERALES

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

b) 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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- a) 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.
- b) Réduction des nuisances sonores : Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.
- c) 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- a) 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.
- b) 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.

- c) 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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE IV : ZONE UA

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERETS COLLECTIFS

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

3. 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.

4. ZONES HUMIDES - ZONES INONDABLES (AVEC TRAME DANS TOUTES ZONES)

a) 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.

b) 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 ladite zone.

5. PRESCRIPTIONS GENERALES : PERIMETRES DE SECURITE 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.

6. 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 ;
- 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

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

1. 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.

2. 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

1. EAU POTABLE

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.

2. ASSAINISSEMENT

a) 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.

b) 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 PARTICULIERES

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

3. RESEAUX DIVERS

a) 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.

b) 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

1. 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.

2. 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

- 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

1. 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.

2. 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

1. 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.

2. BUREAU, ARTISANAT, INDUSTRIE, ENTREPOTS, 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

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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES

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

2. AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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.

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

1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) 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 30 m², accès compris.

b) 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.

2. STATIONNEMENT DES 2 ROUES

a) PRESCRIPTIONS GENERALES

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

b) 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 1 m² par logement ;
- Constructions à usage de bureaux et de commerce, y compris bâtiments publics : 1 local de 2 m² par 50 m² de SHON.

3. STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

a) PRESCRIPTIONS GENERALES

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

b) 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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- a) 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.
- b) Réduction des nuisances sonores : Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

c) 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

a) 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.

b) 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.

c) 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 200 m².

d) 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

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

1. 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.

2. 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.

3. ZONES HUMIDES - ZONES INONDABLES (AVEC TRAME DANS TOUTES ZONES)

a) 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.

b) 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 ladite zone.

4. PRESCRIPTIONS GENERALES : PERIMETRES DE SECURITE 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.

5. 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 ;
- 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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Sont admis sous réserve :

- 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 100 m 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 100 m ;
- 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 100 m 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 100 m 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 100 m 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 100 m ;
- La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite de 60 m², sauf justification de la surface supplémentaire nécessaire pour répondre, à des besoins particuliers (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.

2. 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, etc.) ;
- 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

1. 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.

2. 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 COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

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.

2. ASSAINISSEMENT

a) 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.

b) 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 PARTICULIERES

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

3. RESEAUX DIVERS

a) 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.

b) 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

1. 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.

2. 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

- 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

1. 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.

2. 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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 PRECRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) 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 30 m², accès compris.

b) 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.

2. STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

a) PRESCRIPTIONS GENERALES

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

b) 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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- a) 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.
- b) Réduction des nuisances sonores : Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.
- c) 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- a) 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.
- b) 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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE XI : ZONE NH

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. 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.

2. 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.

3. ZONES HUMIDES - ZONES INONDABLES (AVEC TRAME DANS TOUTES ZONES)

- a) 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.

- b) 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 ladite zone.

4. PRESCRIPTIONS GENERALES : PERIMETRES DE SECURITE 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.

5. 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 ;
- 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

1. 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.

2. OPERATION D'AMENAGEMENT A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATION

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

1. 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 50 m 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.

2. 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 COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

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.

2. ASSAINISSEMENT

a) 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.

b) 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-tampers 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 PARTICULIERES

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

3. RESEAUX DIVERS

a) 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.

b) 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

a) 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.

b) 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

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

1. 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le bâtiment à construire sera implanté :

- Soit en jouxtant la limite séparative ;
- 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

1. 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

a) HABITATION A USAGE INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

b) 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.

c) HEBERGEMENT HOTELIER

Prospect :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

d) 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

L'emprise au sol ne peut excéder 60%.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. 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.

2. 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 13,50 m au faîtage, avec un dératellement maximal du mur de façade sous comble de 1,40 m ;
- 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 PRECRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES

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

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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

1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

a) 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 30 m², accès compris.

b) 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.

2. STATIONNEMENT DES 2 ROUES

a) PRESCRIPTIONS GENERALES

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

b) 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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- a) 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.
- b) Réduction des nuisances sonores : Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.
- c) 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- a) 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.
- b) 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.

c) 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 200 m².

d) 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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE XII : ZONE NPL

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. 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.

2. 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.

3. 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 ladite zone humide.

4. PRESCRIPTIONS GENERALES : PERIMETRES DE SECURITE 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.

5. 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 ;
- 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

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

1. EAU POTABLE

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.

2. ASSAINISSEMENT

a) 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.

b) 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 PARTICULIERES

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

3. RESEAUX DIVERS

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

1. 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

1. 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.

2. 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

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

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

1. 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 30 m², accès compris.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

a) 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.

b) 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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- a) 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.

- b) Réduction des nuisances sonores : Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.
- c) Préservation des arbres existants et obligation de planter : Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- a) 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.
- b) 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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE XIII : ZONE NPB

ARTICLE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Sont interdits : Les occupations et utilisations du sols 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 ».

2. 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.

3. 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 ladite zone humide.

4. PRESCRIPTIONS GENERALES : PERIMETRES DE SECURITE 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.

5. 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 ;
- 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

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

1. 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.

2. 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 COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

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.

2. ASSAINISSEMENT

a) 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, plateformes..., par exemple DSV, DDASS).

b) 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 PARTICULIERES

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

3. RESEAUX DIVERS

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

1. 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.

2. 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

- 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

1. 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.

2. 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

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 PRECRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

1. 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 30 m², accès compris.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- a) 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.
- b) 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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- a) 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.
- b) Réduction des nuisances sonores : Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.

c) 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.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- a) 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.
- b) 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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE XIV : ZONE NPA

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

Sont interdits :

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

2. 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.

3. 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 ladite zone humide.

4. PRESCRIPTIONS GENERALES : PERIMETRES DE SECURITE 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.

5. 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 ;
- 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

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 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

1. EAU POTABLE

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

2. ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

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.

3. RESEAUX DIVERS

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

A l'alignement ou à plus de 1 m du dit alignement.

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

En limite séparative ou à plus de 3 m de ladite 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 PRECRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE XV : ZONE A

ARTICLE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. 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.

2. 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.

3. ZONES HUMIDES - ZONES INONDABLES (AVEC TRAME DANS TOUTES ZONES)

a) 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.

b) 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 traversé de ladite zone humide.

4. PRESCRIPTIONS GENERALES : PERIMETRES DE SECURITE 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.

5. 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

1. 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 100 m 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.

2. 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, etc.) ;
- 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

1. 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.

2. 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 COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. EAU POTABLE

a) 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.

b) 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.

2. ASSAINISSEMENT

a) 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, plateformes..., par exemple DSV, DDASS).

b) 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 PARTICULIERES

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

3. RESEAUX DIVERS

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

- 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

1. 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.

2. 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

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 PRECRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

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

1. PRESCRIPTIONS GENERALES

- a) 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.
- b) Réduction des nuisances sonores : Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté.
- c) 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.

2. 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

Il n'est pas fixé de règle.

Modification simplifiée n°1
SCoT du Pays de Fougères



Septembre 2022