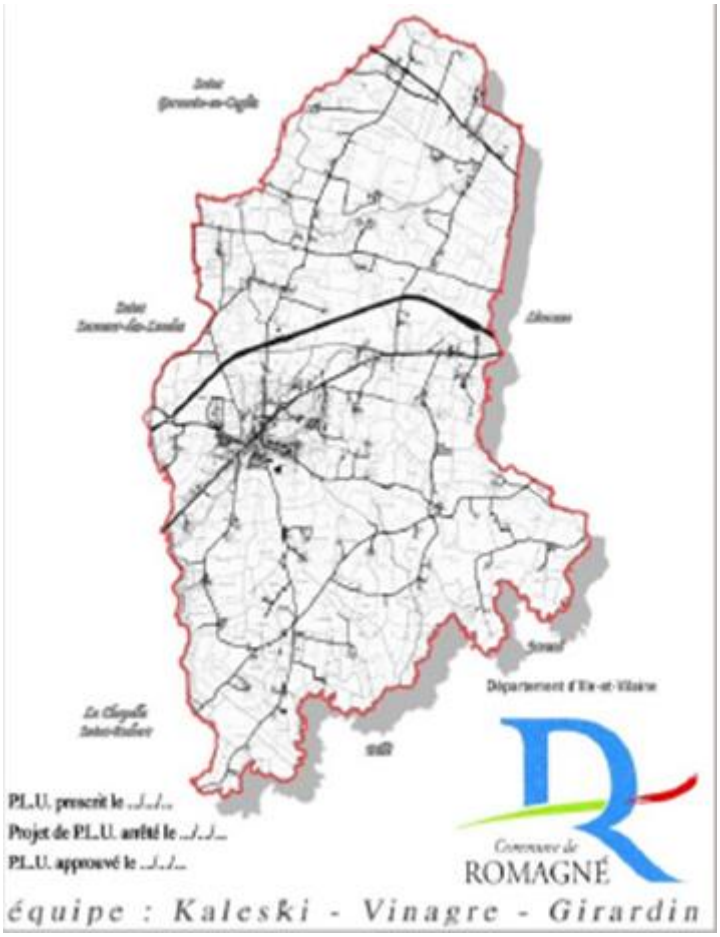
DEPARTEMENT DE L'ILLE-ET-VILAINE

Commune de ROMAGNÉ

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°3

Règlement écrit



- ▶P.L.U. approuvé le 4 juillet 2007
- ▶Révision simplifiée n°1 approuvée le 29 janvier 2010
- ▶Modification simplifiée n°1 approuvée le 25 septembre 2014
- ▶Modification n°1 approuvée le 10 mai 2015
- ▶Modification n°2 approuvée le 16 septembre 2016

Approbation du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal n°..... En date du ...., approuvant le projet de modification n°3 du P.L.U. de la commune de Romagné, Le Maire,	

SOMMAIRE

INTRODUCTION

NOTE LIMINAIRE 2

NOTICE EXPLICATIVE CONCERNANT LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME 3

TITRE I

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES 4

TITRE II

REGLEMENT ECRIT DE CHACUNE DES ZONES 7

CHAPITRE I : ZONE UC 8
CHAPITRE II : ZONE UE 20
CHAPITRE III : ZONE UA 32
CHAPITRE IV : ZONE UL 41
CHAPITRE V : ZONE UT 49
CHAPITRE VI : ZONE 1AUE 59
CHAPITRE VII : ZONE 1AUAa1 61
CHAPITRE VIII : ZONE 1AUAa2 63
CHAPITRE IX : ZONE 2AU 65
CHAPITRE X : ZONE 2AUE 67
CHAPITRE XI : ZONE 2AUT 69
CHAPITRE XII : ZONE NA 71
CHAPITRE XIII : ZONE NH 82
CHAPITRE XIV : ZONE NPl 93
CHAPITRE XV : ZONE NPb 100
CHAPITRE XVI : ZONE NPa 108
CHAPITRE XVII : ZONE A 114

INTRODUCTION

NOTE LIMINAIRE

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

- Des espaces urbanistiques et architecturaux en recherche d'adaptation aux effets du réchauffement climatique et de son atténuation, lieux de vivre alliant confort d'été et d'hiver sans surendettement énergétique.

- Des espaces urbanistiques et architecturaux se fondant sur le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune.

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

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

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

U (urbaines) : UC, UE, UA, UL, UT
AU (à urbaniser) : 1AUE, 1AUAa1, 1AUAa2, 2AU, 2AUE, 2AUT
N (naturelles) : NA, NH, NPl, NPb, NPa
A (agricoles) : A

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

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

TITRE I

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Nota : elles concernent l'article 11

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

PATRIMOINE ANCIEN ET SA MISE EN VALEUR

- **PRESCRIPTIONS GENERALES:**

1. **MONUMENTS HISTORIQUES :**
   Les bâtiments situés à proximité immédiate ou en co-visibilité de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques doivent être élaborés, ainsi que leurs abords, dans la perspective de mise en valeur de ce patrimoine, en conciliant protection et aménagement, respect du passé et exigence du devenir urbain.

2. **BATIMENTS ANTERIEURS AU 20E 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

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

- **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

Capteurs solaires :

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

ANTENNES ET PARABOLES

- **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

CONSTRUCTIONS NEUVES

- **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

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

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

  LES MURS DE FAÇADES

  Matériaux apparents

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

  Sont interdits :

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

  Enduits

  Des enduits recouvreront 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. Il pourra être autorisé le zinc prépatiné foncé, l'acier, le cuivre, dans la mesure où une architecture spécifique l'exige.
- Des toitures - terrasses de faible surface relative pourront être autorisées en incrustation dans les constructions ; les toitures-terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées, sauf impossibilité.

LES MENUISERIES EXTERIEURES :

Les menuiseries seront peintes ou teintées ; les couleurs proposées seront indiquées dans le dossier de permis de construire.
Il pourra être autorisé des profilés de teinte bronze.

LES VOLETS EXTERIEURS :

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

LES PORTES DE GARAGE :

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

CLOTURES, PARTIES INTEGRANTES DE LIEU DE VIE :

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

Sont interdits :

- Les clôtures en éléments de béton préfabriqués.

TITRE II

REGLEMENT ECRIT DE CHACUNE DES ZONES

CHAPITRE I : ZONE UC

	ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce et l'artisanat. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** édifices et aménagements publics ou d'intérêts 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.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
Zones Humides Zones Inondables *(avec trame dans toutes zones)*	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE** Sont interdits : - Les drainages, par drains ou fossés - Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie - Les constructions, sauf passerelles piétonnières. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone humide.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux. - Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 442-2.C du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
	PRESERVATION DU PATRIMOINE ANTERIEUR AU XXE SIECLE 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 20e siècle, - d'un petit patrimoine tels que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ... - de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes 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.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - <u>Constructions nouvelles et changement de destination :</u> Ne sont autorisées que les affectations à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt collectif. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** le long de la RD 18 et de la RD 812, artères du centre-bourg : constructions nouvelles. <u>Rez-de-chaussée, en façade sur rue pour engendrer plus d'animation :</u> - Les affectations autorisées à usage (et/ou) d'artisanat, de bureau, de commerce, d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif doivent apparaître en façade sur rue sur un linéaire d'au moins 40% de la longueur développée de la dite façade de la construction projetée, - Les affectations à usage d'habitation ne pouvant se manifester que sur un linéaire maximal de 60 % de la longueur développée de la dite façade sur rue. Nota : la longueur développée de la façade sur rue de la construction projetée se mesure hors petits reliefs (pilastres, perrons, …) Nota : les présentes prescriptions ne concernent pas les façades arrière. <u>Etages et sous-sol :</u> - Il n'est pas fixé de règle particulière.

	ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
	ACCES ET VOIRIE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme de cul-de-sac : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux, individuel - Couloirs urbains et venelles en entaille dans le tissu urbain peuvent être autorisés. - Les accès des véhicules doivent être aménagées, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière. - Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite - Les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. - Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond 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 » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

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

EAU POTABLE

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

EAUX PLUVIALES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

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

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

RESEAUX DIVERS

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

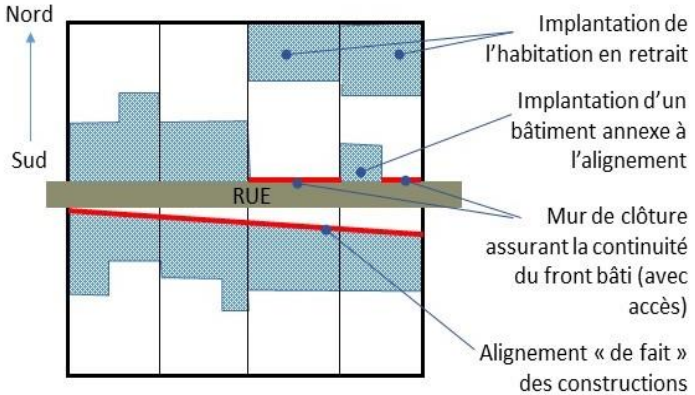
Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment.

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

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

Les constructions seront implantées :
-Soit à l'alignement,
-Soit en retrait de l'alignement à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture ou des dépendances ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale.



	Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération. Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

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

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Le bâtiment à construire sera implanté :

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

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

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Toutes catégories de construction

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

- La densification du tissu urbain
- La réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement

approprié à l'utilisation de capteurs solaires.

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

HABITATION INDIVIDUELLE :

Il n'est pas fixé de règle particulière

HABITATION COLLECTIVE

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.

HEBERGEMENT HOTELIER

Prospect :

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

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

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

La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

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

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à des locaux à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et de services publics ou d'intérêt 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 60% de la surface du terrain. Nota : logements et autres usages cités à l'alinéa précédent peuvent se conjuguer pour une occupation du sol à 100%.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

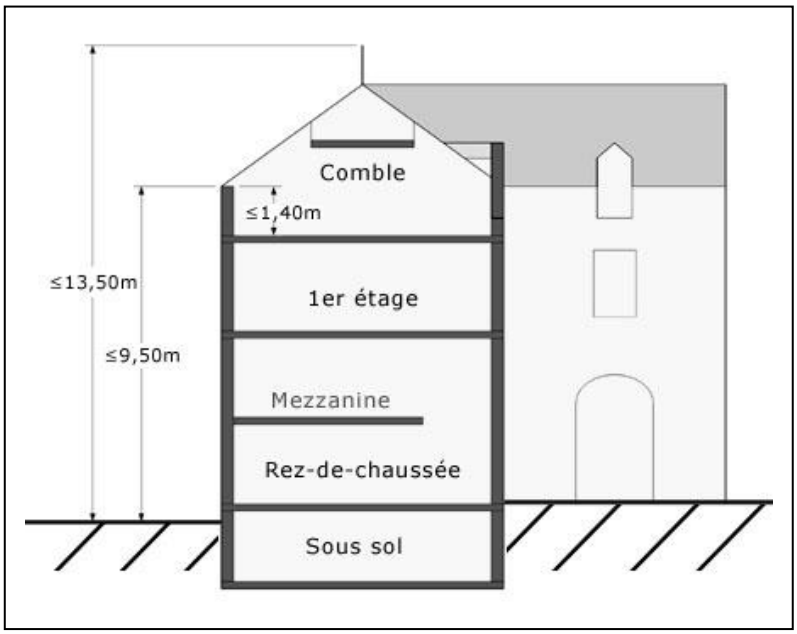
- Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs des constructions devront être déterminées (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :
  - La densification du tissu urbain
  - La préservation des parties de toiture devant recevoir un

ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs relatives des lignes d'égout et de faîtage qui peuvent être un des éléments fondamentaux de la scénographie urbaine d'un front de rue.

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Hauteur maximale : R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 9,50 m à l'égout du toit et 13,50m au faîtage avec un dératellement du mur de façade maximal sous comble de 1,40m : demi-niveaux partiels formant mezzanine - internes à la volumétrie générale – peuvent être autorisés réglementairement et rendus possibles physiquement grâce aux dites hauteurs maximales :
  - Pour une recherche d'une configuration adéquate des locaux à des objets multiples tels que : artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureau, habitation.
  - Pour une recherche de densification du tissu urbain et de mixité.

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



- 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.
- Des bandes de vues localisées graphiquement imposent à certaines constructions des hauteurs maximales afin de conserver des vues sur l'église ou les paysages environnants,

- 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 ou à leur fonction symbolique (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

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :**

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

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Stationnement pour les handicapés :

Habitation collective : 5% des places de stationnement devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite avec au minimum une place par opération.
Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places

Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :

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

STATIONNEMENT DES 2 ROUES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Il est exigé, sauf impossibilité technique :

	- Etablissements d'enseignement public ou privé : une aire de stationnement pour les 2 roues de 30 m^2 pour 100 élèves. - Habitations collectives : 1 local de surface de 2 m^2 par logement - Résidences de service pour étudiants : 1 local de 1m^2 par logement - Constructions à usage de bureaux et de commerce, y compris bâtiments publics : 1 local de 2m^2 par 50m^2 de SHON **STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc… **SECURITE ROUTIERE** Pour respecter l'obligation de sécurité des accès d'immeubles et des voies publiques de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** **Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** - Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver. **Réduction des nuisances sonores :** - Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté. **Préservation des arbres existants et obligation de planter :** - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** - Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. **Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** - Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le

	maintien d'un espace vert de qualité. **Urbanisation sous forme de lotissement** - 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 200m^2. - Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs. **Lutte contre l'imperméabilisation** - Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1	
	Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE II : ZONE UE

	ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, l'hébergement hôtelier et aux bureaux, aux équipements publics et d'intérêt collectif à l'exception de celles visées à l'article 2 « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
Zones Humides Zones Inondables *(avec trame dans toutes zones)*	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE** Sont interdits : - Les drainages, par drains ou fossés - Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie - Les constructions, sauf passerelles piétonnières. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de ladite zone humide.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux. - Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les affouillements et les exhaussements du sol visés aux articles R.421-19 k et R.423-23 f du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

	ARTICLE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
	PRESERVATION DU PATRIMOINE ANTERIEUR AU XXE SIECLE 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 20e siècle, - d'un petit patrimoine tels que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ... - de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes 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.
	LOTISSEMENTS A VOCATIONS PRINCIPALE D'HABITATION : ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Outre les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et de bureaux, autorisées sur l'ensemble de la zone, <u>Sont admis :</u> - Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, <u>Sous réserve :</u> - D'être situées le long de la RD18 et de la RD812 - De dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant

	ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
	ACCES ET VOIRIE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme de cul-de-sac : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux, individuel - Couloirs urbains et venelles en entaille dans le tissu urbain peuvent être autorisés. - Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière. - Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite - Les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. - Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut

de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond 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 » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

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

EAU POTABLE

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

EAUX PLUVIALES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

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

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

RESEAUX DIVERS

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les

	changements de destination d'un bâtiment. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

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

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsque le projet de construction jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Des implantations en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, sont autorisées lorsqu'il s'agit de constructions devant être implantées conformément au « plan de composition » du lotissement ou autres opérations d'aménagement.

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

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 3,00 m

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES**

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

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

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

	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Toutes catégories de construction Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre : - La densification du tissu urbain - La réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades - La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **HABITATION INDIVIDUELLE :** Il n'est pas fixé de règle particulière **HABITATION COLLECTIVE** **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. **HEBERGEMENT HOTELIER** **Prospect :** La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre : - L'accès du matériel de lutte contre l'incendie **BUREAU, COMMERCE, ARTISANAT, CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.** La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre : - L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Constructions neuves dans les secteurs d'urbanisation sous forme de lotissement : 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 » du lotissement et son règlement doivent pour

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

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

L'emprise au sol des constructions 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.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

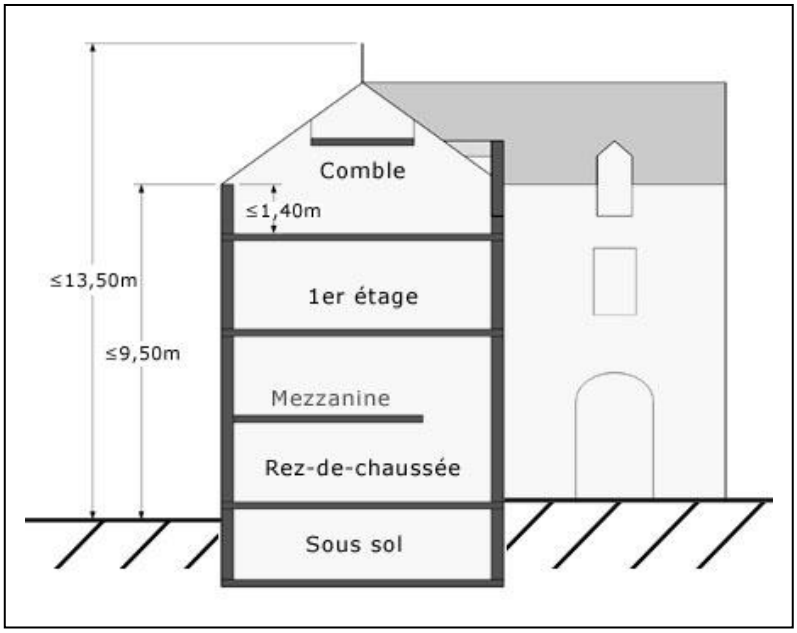
Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs des constructions devront être déterminées (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre :

- La densification du tissu urbain
- La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs relatives des lignes d'égout et de faîtage qui peuvent être un des éléments fondamentaux de la scénographie urbaine d'un front de rue.

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Hauteur maximale : R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 9,50 m à l'égout du toit et 13,50m au faîtage avec un dératellement du mur de façade maximal sous comble de 1,40m : des demi-niveaux partiels formant mezzanine - internes à la volumétrie générale – peuvent être autorisés réglementairement et rendus possibles physiquement grâce aux dites hauteurs maximales :
  - Pour une recherche d'une configuration adéquate des locaux à des objets multiples tels que : artisanat, commerce, hébergement hôtelier, bureau, habitation.
  - Pour une recherche de densification du tissu urbain et de mixité.

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



- 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.
- Des bandes de vues localisées graphiquement imposent à certaines constructions des hauteurs maximales afin de conserver des vues sur l'église ou les paysages environnants,

- 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 ou à leur fonction symbolique (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

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :**

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

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

STATIONNEMENT DES VEHICULES

- **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

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

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

  Stationnement pour les handicapés :

  Habitation collective : 5% des places de stationnement devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite avec au minimum une place par opération.
  Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places

  Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :

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

STATIONNEMENT DES 2 ROUES

- **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

  Il est exigé, sauf impossibilité technique :

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

STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

- **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

	SECURITE ROUTIERE Pour respecter l'obligation de sécurité des accès d'immeubles et des voies publiques de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

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

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Protection par rapport aux apports solaires par les façades :

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

Réduction des nuisances sonores :

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

Préservation des arbres existants et obligation de planter :

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

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

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

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

Urbanisation sous forme de lotissement

- 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 200m^2.
- Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs.

	Lutte contre l'imperméabilisation - Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1	
	Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE III : ZONE UA

Note liminaire : la zone UA comprend les secteurs UAa et UAb qui comportent des règles spécifiques de hauteur (article 10)

	ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - les occupations et utilisation du sol non liées à « l'artisanat » et à « l'industrie », sauf logements de fonction et bureaux et locaux commerciaux 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'intérêt collectif ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** édifices et aménagements publics ou d'intérêts 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.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
Zones Humides Zones Inondables *(avec trame dans toutes zones)*	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE** Sont interdits : - Les drainages, par drains ou fossés - Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie - Les constructions, sauf passerelles piétonnières. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone humide.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux. - Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 442-2.C du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics

	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

ARTICLE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
	PRESERVATION DU PATRIMOINE ANTERIEUR AU XXE SIECLE 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 20e siècle, - d'un petit patrimoine tel que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ... - de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes 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.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Les établissements qui par leur caractère, leurs destinations, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone peuvent être admis sous réserve de disposition les rendant compatibles avec le milieu environnant ; les modifications ou extension des dits établissements peuvent être admises sous réserve qu'il s'agisse d'aménagements susceptibles d'en réduire les nuisances.

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	
	ACCES ET VOIRIE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme de cul-de-sac : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux, individuel - Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière. - Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite - Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond 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 » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

	ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
	EAU POTABLE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES** Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable. **ASSAINISSEMENT** **EAUX USEES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé. - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation. - Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent êtres subordonnés à un prétraitement approprié.

EAUX PLUVIALES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

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

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

RESEAUX DIVERS

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

	Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement. - En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 5 m. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATION DIFFERENTE** <u>Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :</u> - Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative. - Dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu. - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** <u>Toutes catégories de construction</u> 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 réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades - La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires. **BUREAU, ARTISANAT, INDUSTRIE, CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.** La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre : - L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
	Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **UAa :** Hauteur maximale à l'égout du toit, y compris les enseignes : 10 mètres, sauf mâts et locaux techniques ponctuels. **UAb :** Hauteur maximale à l'égout du toit, y compris les enseignes : 15 mètres, sauf mâts et locaux techniques ponctuels.

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	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :** Se reporter au TITRE I dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones. ➢ **AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **- TOITURES-TERRASSES :** Les toitures-terrasses peuvent être autorisées sauf quelques éléments obligatoires de toiture à 2 pentes qui devront être visibles des voies publiques. Les toitures-terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées. **COULEURS DES FAÇADES METALLIQUES :** Elles se rapprocheront des couleurs « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ou « rouge vin » RAL 3005 ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

	ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
	STATIONNEMENT DES VEHICULES ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération : - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons. - Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel. ~~- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès compris.~~ ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Stationnement pour les handicapés :** au minimum une place par tranche de 50 places **Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :** Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier. **STATIONNEMENT DES 2 ROUES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues **STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc… **SECURITE ROUTIERE** Pour respecter l'obligation de sécurité des accès d'immeubles et des voies publiques de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** **Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** - Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver. **Réduction des nuisances sonores :** - Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté. **Préservation des arbres existants et obligation de planter :** - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** - Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. **Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** - Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité. **Urbanisation sous forme de lotissement** - 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 200m^2. **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 devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1	
	Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE IV : ZONE UL

ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les occupations et utilisations du sol non liées aux loisirs et sports, sauf logement de fonction.
Zones Humides Zones Inondables *(avec trame dans toutes zones)*	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE** Sont interdits : - Les drainages, par drains ou fossés - Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie - Les constructions, sauf passerelles piétonnières. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone humide.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux. - Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les 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	
	PRESERVATION DU PATRIMOINE ANTERIEUR AU XXE SIECLE 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 20e siècle, - d'un petit patrimoine tels que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ... - de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes 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.

	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont admis : Les constructions et utilisation du sol liés aux loisirs et aux sports, compris logements de fonction

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	
	ACCES ET VOIRIE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière. - Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite - Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond 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 » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	
	EAU POTABLE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES** Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable. **ASSAINISSEMENT** **EAUX USEES**

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

EAUX PLUVIALES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

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

RESEAUX DIVERS

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace. - Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur. Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

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

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

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

	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit (L≥ H/2) sans être inférieure à 3,00 m ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES**

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

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Toutes catégories de construction Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre : - La densification du tissu urbain - La réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades - La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires. La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre : - L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

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

	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :** Se reporter au TITRE I dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
	STATIONNEMENT DES VEHICULES ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération : - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons. - Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel. ~~- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès compris.~~ ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Stationnement pour les handicapés :** au minimum une place par tranche de 50 places **Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :** Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier. **STATIONNEMENT DES 2 ROUES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues lors des opérations d'aménagement public en centre-bourg **STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc… **SECURITE ROUTIERE** Pour respecter l'obligation de sécurité des accès d'immeubles et des voies publiques de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le

	stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** **Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** - Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver. **Réduction des nuisances sonores :** - Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté. **Préservation des arbres existants et obligation de planter :** - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** - Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. **Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** - Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité. **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 devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1	
	Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE V : ZONE UT

	ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : Sous-secteur UT_1 : Les occupations et utilisations du sol non liées à l'artisanat, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, ainsi qu'aux commerces attachés et attenants à l'activité artisanale ou industrielle présente sur le site, sauf logements de fonction attenants. Sous-secteur UT_2 : Les occupations et utilisations du sol non liées à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, ainsi qu'aux commerces attachés et attenants à l'activité artisanale présente sur le site, sauf logements de fonction attenants. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** édifices et aménagements publics ou d'intérêts 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.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
Zones Humides Zones Inondables *(avec trame dans toutes zones)*	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE** Sont interdits : - Les drainages, par drains ou fossés - Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie - Les constructions, sauf passerelles piétonnières. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone humide.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux. - Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.

	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

ARTICLE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
	PRESERVATION DU PATRIMOINE ANTERIEUR AU XXE SIECLE 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 20e siècle, - d'un petit patrimoine tels que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ... - de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes 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.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Constructions nouvelles et changement de destination : Sous-secteur UT_1 : Ne sont autorisées que les affectations à usage d'artisanat, d'industrie, d'hébergement hôtelier, de bureaux, ainsi que les commerces attachés et attenants à l'activité artisanale ou industrielle présente sur le site et les services publics ou d'intérêt collectif. Sous-secteur UT_2 : Ne sont autorisées que les affectations à usage d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, ainsi que les commerces attachés et attenants à l'activité artisanale ou industrielle présente sur le site et les services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	
	ACCES ET VOIRIE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Les secteurs d'extension urbaine ne doivent pas être traités systématiquement en forme de cul-de-sac : les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées avec une continuité végétale pour un transport doux, individuel - Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière. - Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite

- Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond 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 êtres aménagés en conséquence, la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des « prescriptions générales » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

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

EAU POTABLE

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

EAUX PLUVIALES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

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

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

RESEAUX DIVERS

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

	Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement. - En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 5 m. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATION DIFFERENTE** <u>Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :</u> - Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative. - Dans le cas de parcelles existantes de faible largeur ou d'extension d'un bâtiment ne respectant pas déjà le recul imposé, la construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu. - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** <u>Toutes catégories de construction</u>

	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 réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades - La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires. **HEBERGEMENT HOTELIER, BUREAU, ARTISANAT, INDUSTRIE, CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.** La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre : - L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
	Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Hauteur maximale à l'égout du toit, y compris les enseignes : L'Hébergement hôtelier, les bureaux : 9 mètres, sauf mâts et locaux techniques ponctuels. L'artisanat et l'industrie : 10 mètres, sauf mâts et locaux techniques ponctuels.

	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
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :** Se reporter au TITRE I dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones, sauf prescriptions particulières concernant les « toitures-terrasses ». ➢ **AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **- TOITURES-TERRASSES :** Les toitures-terrasses peuvent être autorisées sauf quelques éléments obligatoires de toiture à 2 pentes qui devront être visibles des voies publiques. Les toitures-terrasses inaccessibles seront obligatoirement enherbées. **COULEURS DES FAÇADES METALLIQUES :** Elles se rapprocheront des couleurs « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ou « rouge vin » RAL 3005 ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

	ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
	STATIONNEMENT DES VEHICULES ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération : - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons. - Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Stationnement pour les handicapés :** au minimum une place par tranche de 50 places **Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :** Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier. **STATIONNEMENT DES 2 ROUES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Inclure des aires de stationnement pour les 2 roues **STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc… **SECURITE ROUTIERE** Pour respecter l'obligation de sécurité des accès d'immeubles et des voies publiques de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** **Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** - Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver. **Réduction des nuisances sonores :** - Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté. **Préservation des arbres existants et obligation de planter :** - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** - Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. **Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** - Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité. **Urbanisation sous forme de lotissement** - 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 200m^2. **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 devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1	
	Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE 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 opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, 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 1AUAa1

DISPOSITIONS REQUISES POUR OUVRIR A L'URBANISATION UNE ZONE A URBANISER : 1AUAa1

- 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 opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, 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 VIII : ZONE 1AUAa2

DISPOSITIONS REQUISES POUR OUVRIR A L'URBANISATION UNE ZONE A URBANISER : 1AUAa2

- L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire que si les réseaux situés à proximité de la zone sont suffisants pour desservir celle-ci : les règles de construction seront alors celles des zones urbaines du même indice, soit UAa, complétées à l'article 2 « utilisations et occupations du sol soumises à des conditions particulières » par les prescriptions suivantes :
  - Article 2 : « la zone 1AUAa2 a pour occupations et utilisations du sol exclusives la réalisation de : CUMA, et ou, mécanique agricole »

CHAPITRE IX : ZONE 2AU

La zone 2AU fait l'objet d'une protection stricte du site pour permettre l'urbanisation ultérieure prévue à usage de « pôle d'activités économiques », compatible avec le Schéma ~~Directeur~~ de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères et le PADD de la commune de Romagné.

L'urbanisation de la dite zone 2AU nécessitera la modification du PLU de la commune de Romagné

CHAPITRE X : ZONE 2AUE

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

- 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 UE correspondante et aux conditions particulières de constructibilité déterminée par une modification du PLU.

CHAPITRE XI : ZONE 2AUT

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

- 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 UT correspondante et aux conditions particulières de constructibilité déterminée par une modification du PLU.

CHAPITRE XII : ZONE NA

	ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article 2 – « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ». - L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping - L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme. - Les remblaiements, quelle que soit leur hauteur dans la zone inondable portée au plan - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, soumises ou non à autorisations précaires ou permanentes, à l'intérieur des marges de recul portées aux plans, sauf celles pour lesquelles les marges de recul sont ramenées à 50 m : - Bâtiments agricoles à l'exclusion de l'habitation : constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage, …)
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
Zones Humides Zones Inondables *(avec trame dans toutes zones)*	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE** Sont interdits : - Les drainages, par drains ou fossés - Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie - Les constructions, sauf passerelles piétonnières. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone humide.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux. - Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.

	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 442-2.C du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

ARTICLE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
	PRESERVATION DU PATRIMOINE ANTERIEUR AU XXE SIECLE 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 20e siècle, - d'un petit patrimoine tels que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ... - de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes 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. ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont admis sous réserve : a. Sur l'ensemble de la zone qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles, c'est à dire, pour un tiers non agriculteur, qu'ils soient situés à plus de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, voire plus si la distance d'éloignement imposée à l'exploitation agricole est supérieure à 100m. b. Dans les périmètres des drains de captages d'eau potable qu'ils soient en outre compatibles aux arrêtés préfectoraux en vigueur. - Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes (sous réserve d'être situé à moins de 100m du siège de l'exploitation) dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant : les bâtiments destinés à l'habitat (logement de fonction, gîtes…) ou à l'accueil de tiers (local de vente, laboratoire…) doivent être situés à au moins 100m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole. - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité…)

- La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve de la préservation du caractère originel avec ou sans changement de destination à tout autre usage qu'industriel :
  - Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination – doivent avoir une structure traditionnelle en pierre, en terre ou en bois.

- Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes, l'amélioration de l'habitat ou la construction d'un logement lorsque celui-ci est nécessaire au gardiennage de l'activité : sous réserve, pour un tiers non agriculteur, d'être situé à plus de 100m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité, voire plus si la distance d'éloignement imposée à l'exploitation agricole est supérieure à 100m.

- La construction de bâtiments annexes[1] aux habitations existantes. Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- La construction d'un abri de jardin sur un terrain nu dans la limite de 20 m^2

- Les abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole.

- L'exploitation des carrières, la recherche et l'exploitation minière sont possibles dans les secteurs définis au règlement graphique, ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités, sans préjudice des autres autorisations requises pour l'exercice de ces activités, notamment au titre du Code Minier et de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

- Les affouillement et exhaussement du sol visés à l'article R442-2.c. du code de l'urbanisme.

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

Sont admis sous réserve :

- Les 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.

[1] **Annexe** : construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, ...

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

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	
	ACCES ET VOIRIE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière. - Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite - Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond 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 » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

	ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
	EAU POTABLE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES** Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable. **ASSAINISSEMENT** **EAUX USEES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé. - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation. - Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Sont exclus formellement des dispositions précédentes les bâtiments et installations agricoles qui répondent à d'autres normes d'évacuation et matières usées (fosses, plate-formes…, par exemple DSV, DDASS) **EAUX PLUVIALES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. - Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés. - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :** • **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :** - Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage). **RESEAUX DIVERS** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes. ➢ **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 lotissements ou ensemble de logements. - Les compteurs EDF et GDF seront encastrés dans la maçonnerie des façades sur rue, en des emplacements dissimulés dans la mesure du possible.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace. - Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur. Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement. En l'absence de ces prescriptions, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

	Lorsque le projet de construction jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) significative(s), de qualité et en bon état, implantée(s) différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit (L≥ H/2) sans être inférieure à 3,00 m ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES** <u>Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :</u> - Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative. - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** <u>Toutes catégories de construction</u> 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 réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades - La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires. **Prospect :** <u>La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :</u> - L'accès du matériel de lutte contre l'incendie

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
	L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 60 m². L'emprise au sol d'abris de jardin sur terrain nu est limitée à 20m².

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti. Constructions annexes : elles ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation de rattachement.

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	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :** Se reporter au TITRE I dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones. ➢ **AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **COULEURS DES FAÇADES METALLIQUES :** Elles se rapprocheront des couleurs « rouge vin » RAL 3005 ou « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
	STATIONNEMENT DES VEHICULES ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération : - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons. - Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel. ~~- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès~~

	~~compris.~~ ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Stationnement pour les handicapés :** Habitation collective : 5% des places de stationnement devront être adaptés aux personnes à mobilité réduite avec au minimum une place par opération. Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places **Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :** Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier. **STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc… **SECURITE ROUTIERE** Pour respecter l'obligation de sécurité des accès d'immeubles et des voies publiques de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

	ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** **Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** - Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver. **Réduction des nuisances sonores :** - Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté. **Préservation des arbres existants et obligation de planter :** - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** - Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. **Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** - Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

	ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1
	Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE XIII : ZONE NH

	ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les occupations et utilisations du sol non liées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces ainsi qu'à l'artisanat mais sous réserve de dispositions rendant le dit artisanat compatible avec le milieu environnant.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
Zones Humides Zones Inondables *(avec trame dans toutes zones)*	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE** Sont interdits : - Les drainages, par drains ou fossés - Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie - Les constructions, sauf passerelles piétonnières. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone humide.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux. - Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 442-2.C du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

	ARTICLE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
	PRESERVATION DU PATRIMOINE ANTERIEUR AU XXE SIECLE 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 20e siècle, - d'un petit patrimoine tel que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ... - de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes 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.
	➢ **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, la construction de bâtiments annexes aux habitations existantes. Les annexes[2] créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements. - La construction d'un abri de jardin sur un terrain nu dans la limite de 20 m².

	ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
	ACCES ET VOIRIE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière. - Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite - Les voies nouvelles en impasse qui desservent plus de cinq maisons et d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. - Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage

[2] **Annexe** : construction dépendante d'une construction (ou d'un ensemble de constructions) plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, abri de jardin ...

	aménagé sur fond 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 » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

	ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
	EAU POTABLE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES** Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable. **ASSAINISSEMENT** **EAUX USEES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé. - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation. - Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent êtres subordonnés à un prétraitement approprié. **EAUX PLUVIALES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. - Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés. - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et

éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a.

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :**

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

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

RESEAUX DIVERS

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

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

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

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, avec une tolérance de 0 à 2.00 m en retrait de l'alignement pour permettre l'implantation d'avant-corps comme bow-window, auvent, emmarchement, rampe, etc… ou la réalisation de vitrines d'angle dans les secteurs d'activités commerciales ou autres, pouvant être mises en valeur par un traitement approprié des sols comme pavage, fontaine, plantation, banc, etc…

➢ **REGLES ALTERNATIVES : QUARTIERS ANCIENS.**

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

- Des conditions différentes d'implantation peuvent être imposées lors de la délivrance du permis de construire : en considération du caractère de la voie – ou des voies bordant le terrain - et de la configuration des constructions avoisinantes qui peuvent présenter des éléments de charme tels que « cour sur rue », « couloir urbain » ou autres formes d'entaille dans une morphologie urbaine hétérogène.

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

➢ **REGLE ALTERNATIVE : LOTISSEMENTS ET AUTRES OPERATIONS D'AMENAGEMENT.**

- Des implantations en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, sont autorisées lorsqu'il s'agit de constructions devant être implantées conformément au « plan de composition » du lotissement ou autres opérations d'aménagement.

	ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
	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≥ H/2) sans être inférieure à 3,00 m. 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 équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

	ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Toutes catégories de construction Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre : - La densification du tissu urbain - La réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades - La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **HABITATION INDIVIDUELLE :** Il n'est pas fixé de règle particulière **HABITATION COLLECTIVE** **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. **HEBERGEMENT HOTELIER** **Prospect :** La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :

	- L'accès du matériel de lutte contre l'incendie **BUREAU, COMMERCE, ARTISANAT, CONSTRUCTION ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.** <u>La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre :</u> - L'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** L'emprise au sol des constructions annexes est limitée à 60 m². L'emprise au sol d'abris de jardin sur terrain nu est limitée à 20m².

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les hauteurs des constructions devront être déterminées (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre : - La densification du tissu urbain - La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires, amenant éventuellement à des variations de couronnements, de hauteurs relatives des lignes d'égout et de faîtage qui peuvent être un des éléments fondamentaux de la scénographie urbaine d'un front de rue. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **<u>Construction nouvelle :</u>** - Hauteur maximale : R+1+C habitable avec au plus, du sol naturel, 9,50 m à l'égout du toit et 13,50m au faîtage, avec un dératellement maximal du comble de 1,40m. - Surélévation ; un immeuble ancien peut être surélevé dans la limite de la hauteur maximale autorisée sous réserve : - De ne pas être situé dans un secteur de surélévation interdite. - De ne pas être dénaturé par la surélévation - Que l'aspect de la rue en soit amélioré. - Les dispositions de cet article concernant la hauteur maximale autorisée ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (château d'eau, …) et aux édifices publics, 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…) - Constructions annexes : elles ne devront pas dépasser la hauteur de l'habitation de rattachement.

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	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :** Se reporter au TITRE I dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
	STATIONNEMENT DES VEHICULES ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération : - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons. - Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel. ~~- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès compris.~~ ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Stationnement pour les handicapés :** Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places **Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :** Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier. **STATIONNEMENT LIE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Eviter les matériaux imperméables, le stationnement de grande surface sur sol pouvant contribuer fortement à l'imperméabilisation des sols. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Il pourra être exigé des types de revêtements perméables adéquates, bitumes poreux, briques ou pavés posés sur sable et chaux, etc… **SECURITE ROUTIERE** Pour respecter l'obligation de sécurité des accès d'immeubles et des voies publiques de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations

	propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** **Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** - Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver. **Réduction des nuisances sonores :** - Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté. **Préservation des arbres existants et obligation de planter :** - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** - Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. **Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** - Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité. **Urbanisation sous forme de lotissement** - 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 200m^2. - Tout projet d'aménagement d'une superficie supérieure à 1 hectare doit comporter au moins 10% d'espaces plantés communs. **Lutte contre l'imperméabilisation** - Sauf impossibilité due à des impératifs urbanistiques ou architecturaux, un minimum de 20% de la surface non construite des terrains publics ou privés devra être aménagé en espace paysager à dominante végétale.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1	
	Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE XIV : ZONE NPl

	ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les occupations et utilisations du sol non liées aux « services d'intérêt collectif » de loisirs et de sports, sauf logements de fonction attenants.
Zones Humides Zones Inondables *(avec trame dans toutes zones)*	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE** Sont interdits : - Les drainages, par drains ou fossés - Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie - Les constructions, sauf passerelles piétonnières. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone humide.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux. - Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 442-2.C du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

ARTICLE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
	PRESERVATION DU PATRIMOINE ANTERIEUR AU XXE SIECLE 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 20e siècle, - d'un petit patrimoine tel que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ... - de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes 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.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont admis, sous réserve de ne pas dénaturer la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent : - Les aires de jeux ou de sports ouvertes au public visées à l'article L.422-2.a du code de l'urbanisme, tels que les golfs et parcours hippiques…

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	
	Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	
	EAU POTABLE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES** Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable. **ASSAINISSEMENT** **EAUX USEES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout

	dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé. - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation. - Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Les rejets des eaux résiduaires industrielles au réseau peuvent êtres subordonnés à un prétraitement approprié. **EAUX PLUVIALES** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. - Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés. - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :** • **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :** - Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage). **RESEAUX DIVERS** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	
	Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement. - En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit (L≥ H/2) sans être inférieure à 3,00 m ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES** <u>Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :</u> - Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative. - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** <u>Toutes catégories de construction</u> 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 réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades - 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 PRECRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :** Se reporter au TITRE I dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones. ➢ **AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **COULEURS DES FAÇADES METALLIQUES :** Elles se rapprocheront des couleurs « rouge vin » RAL 3005 ou « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
	STATIONNEMENT DES VEHICULES ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération : - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons. - Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel. ~~- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès compris.~~ ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Stationnement pour les handicapés :** Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places **Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :** Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier. **SECURITE ROUTIERE**

	Pour respecter l'obligation de sécurité des accès d'immeubles et des voies publiques de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** **Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** - Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver. **Réduction des nuisances sonores :** - Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté. **Préservation des arbres existants et obligation de planter :** - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** - Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. **Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** - Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1	
	Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE XV : ZONE NPb

	ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	➢ **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 ».
Zones Humides Zones Inondables *(avec trame dans toutes zones)*	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES : : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE** Sont interdits : - Les drainages, par drains ou fossés - Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie - Les constructions, sauf passerelles piétonnières. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone humide.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux. - Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 442-2.C du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

ARTICLE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
	PRESERVATION DU PATRIMOINE ANTERIEUR AU XXE SIECLE 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 20e siècle, - d'un petit patrimoine tels que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ... - de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes 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.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** <u>Sont admis, sous réserve de ne pas dénaturer la qualité du paysage et des éléments naturels qui le composent :</u> - Le développement des sièges d'exploitations agricoles existants - La restauration des constructions et leur extension, le changement de destination de bâtiments traditionnels de pierre, de terre ou de bois, lorsqu'ils ne compromettent pas les sièges d'exploitations existants.

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	
	ACCES ET VOIRIE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière. - Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite - Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond 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 » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

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

EAU POTABLE

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES**

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :**

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

EAUX PLUVIALES

➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :**

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

	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :** • **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :** - Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage). **RESEAUX DIVERS** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Superficie minimale des terrains constructibles raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : il n'est pas fixé de règle particulière pour permettre une plus grande densité d'occupation de l'espace. - Superficie minimale des terrains constructibles non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées : les caractéristiques du terrain (nature du sol, superficie) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règles en vigueur. Ces dispositions concernent également les divisions de terrain et les changements de destination d'un bâtiment. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement. - En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance

	horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit (L≥ H/2) sans être inférieure à 3,00 m ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES** Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer : - Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative. - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)

ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Toutes catégories de construction Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre : - La densification du tissu urbain - La réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades - 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 PRECRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :** Se reporter au TITRE I dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones. ➢ **AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **COULEURS DES FAÇADES METALLIQUES :** Elles se rapprocheront des couleurs « rouge vin » RAL 3005 ou « gris

	beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

	ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
	STATIONNEMENT DES VEHICULES ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sous réserve que la morphologie du tissu urbain existant le permette sans altération : - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques, y compris, dans la mesure du possible, pour éviter les encombrements lors des manœuvres de chargement et de déchargement liées aux livraisons. - Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée, avec un minimum de 2 places pour l'habitat individuel. ~~- Une place de stationnement de véhicule léger équivaut à 30m2, accès compris.~~ ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Stationnement pour les handicapés :** Locaux de travail : au minimum une place par tranche de 50 places **Dimensions d'une place de stationnement pour handicapé :** Largeur : 3,00 m, augmenté d'une bande latérale de 0,80 m en dehors des voies de circulation et raccordée directement à un cheminement piétonnier. **SECURITE ROUTIERE** Pour respecter l'obligation de sécurité des accès d'immeubles et des voies publiques de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** **Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** - Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver. **Réduction des nuisances sonores :** - Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté. **Préservation des arbres existants et obligation de planter :** - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** - Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue. **Sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) :** - Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale dont l'épaisseur et les composants devront permettre la création et le maintien d'un espace vert de qualité.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1	
	Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE XVI : ZONE NPa

	ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Tous types de construction sauf ceux rendus nécessaires pour la protection du site et l'accueil du public.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
Zones Humides Zones Inondables *(avec trame dans toutes zones)*	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE** Sont interdits : - Les drainages, par drains ou fossés - Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie - Les constructions, sauf passerelles piétonnières. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone humide.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux. - Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 442-2.C du code de l'urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant.

ARTICLE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
	PRESERVATION DU PATRIMOINE ANTERIEUR AU XXE SIECLE 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 20e siècle, - d'un petit patrimoine tel que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ... - de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes 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.

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	
	Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DELIMITEES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2224-10 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITEES TERRITORIALES, LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	
	EAU POTABLE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES** Toute construction ou installation nouvelle susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public de distribution d'eau potable. **ASSAINISSEMENT** **EAUX USEES, (S'IL Y A LIEU)** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement y compris lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement au réseau collectif par tout dispositif individuel approprié (pompe de refoulement) étant alors imposé. - En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en son attente, il est autorisé un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation. - Lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales **RESEAUX DIVERS** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	
	Sans objet

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

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

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	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :** Se reporter au TITRE I dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones.

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

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

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1	
	Il n'est pas fixé de règle

CHAPITRE XVII : ZONE A

	ARTICLE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les constructions à usage d'habitation ou d'activité à l'exception de celles visées à l'article 2 – « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ». - L'aménagement de terrain de camping sauf le camping à la ferme et les terrains saisonniers destinés à être exploités comme aires naturelles de camping - L'aménagement de terrain de caravanes sauf caravanage à la ferme. - Les remblaiements, quelle que soit leur hauteur dans la zone inondable portée au plan - Les occupations et utilisations du sol de toute nature, soumises ou non à autorisations précaires ou permanentes, à l'intérieur des marges de recul portées aux plans, sauf celles pour lesquelles les marges de recul sont ramenées à 50 m : - Bâtiments agricoles à l'exclusion de l'habitation : constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (les serres, les silos, les hangars, les bâtiments d'élevage, …)
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - les établissements qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
Zones Humides Zones Inondables *(avec trame dans toutes zones)*	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES : POUR RESPECTER L'OBLIGATION DE CONSERVER LE CARACTERE HUMIDE DE LA ZONE** Sont interdits : - Les drainages, par drains ou fossés - Les remblais, quelles que soient leur hauteur et leur superficie - Les constructions, sauf passerelles piétonnières. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : EDIFICES ET AMENAGEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF** Ces interdits peuvent ne pas leur être appliqués en raison d'impératifs urbanistiques ou architecturaux ou environnementaux dont l'installation d'ouvrages de rétention, dont la réalisation d'aménagement routier en « traversée » de la dite zone humide.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Périmètres de sécurité en bordure de ruisseaux. - Ils sont définis par une bande de 10 m de part et d'autre des axes des ruisseaux. Ces périmètres, hors bâti existant, sont inconstructibles pour maintenir une dynamique naturelle quant aux divagations et aux méandres du cours d'eau.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Sont interdits : - Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules et tout autre dépôt à caractère polluant non

	agricole.
ARTICLE 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
	PRESERVATION DU PATRIMOINE ANTERIEUR AU XXE SIECLE 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 20e siècle, - d'un petit patrimoine tel que croix, puits, fours, lavoirs, murs de pierres, ... - de tout élément bâti du bourg et des hameaux contribuant à la création d'espaces urbanistiques significatifs tels que places, placettes, venelles, cours ouvertes 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.
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** <u>Sont admis sous réserve :</u> sur l'ensemble de la zone, qu'ils soient compatibles avec le développement des activités agricoles, Dans les périmètres des drains de captages d'eau potable, qu'ils soient en outre compatibles avec les arrêtés préfectoraux en vigueur. - Les constructions, restaurations, extensions et les installations nécessaires aux exploitations agricoles y compris le logement des personnes (sous réserve d'être situé à moins de 100m du siège de l'exploitation) dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles (au vu de la nature de l'activité agricole et de son importance), qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant : les bâtiments destinés à l'habitat (logement de fonction, gîtes…) ou à l'accueil de tiers (local de vente, laboratoire…) doivent être situés à au moins 100 m des bâtiments ou installations ressortant d'une autre exploitation agricole. - Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, éolienne…) - L'exploitation des carrières, la recherche et l'exploitation minière sont possibles dans les secteurs définis au règlement graphique, ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées à ces activités, sans préjudice des autres autorisations requises pour l'exercice de ces activités, notamment au titre du Code Minier et de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. - 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 l'article R

	123-11 b du code de l'urbanisme. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Sont admis sous réserve : - Les constructions et utilisations du sol autorisées à l'intérieur des marges de recul portées aux plans : - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aires de repos,…) - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (les installations des services de secours et d'exploitation) - Les réseaux d'intérêt public et leur support - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes (dans leur prolongement sans aucune avancée vers la voie sauf pour l'extension des bâtiments agricoles jusqu'aux limites autorisées).

ARTICLE 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	
	ACCES ET VOIRIE ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Les accès des véhicules doivent être aménagés, avec une visibilité maximale et de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et aux personnes utilisant ces accès, au regard de la sécurité routière. - Les bâtiments doivent être accessibles par un cheminement praticable, sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite - Aucun accès ne peut être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en dehors des points prévus et aménagés à cet effet. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile sur une voie publique, soit directement, soit par un passage aménagé sur fond 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 » mentionnées à l'alinéa ci-dessus pouvant être imposée.

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

EAU POTABLE

- **PRESCRIPTIONS GENERALES**

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

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : ZONE A**

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

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

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

EAUX PLUVIALES

- **PRESCRIPTIONS GENERALES :**
  - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
  - Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par les dispositifs appropriés.
  - En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la

	propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, par exemple bassins-tampons qui sont obligatoirement paysagers et accessibles aux piétons – sauf interdiction - ainsi qu'au matériel d'entretien : par référence et en conformité avec les prescriptions de l'annexe « Schéma Directeur des Eaux Pluviales », s'il y a. ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERE :** • **Dépollution des eaux pluviales provenant des parkings :** - Prévoir un prétraitement - si besoin est - avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale (dessablage, déshuilage). **RESEAUX DIVERS** ➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** - Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, conjuguées aux énergies traditionnelles pour une rentabilité maximale des systèmes.

ARTICLE 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	
	SANS OBJET

ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** - Les constructions se feront selon les prescriptions figurant au document graphique du règlement. - En l'absence de ces prescriptions, les constructions se feront en retrait de 6,00 m au moins de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.

ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit (L≥ H/2) sans être inférieure à 3,00 m ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES : IMPLANTATIONS DIFFERENTES** <u>Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer :</u> - Aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation existante sans restreindre la bande séparant le bâtiment existant de la limite séparative. - Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipement techniques liés aux réseaux des services publics ou des

	établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications…)
ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** Toutes catégories de construction Pour répondre aux nécessités d'adaptation au réchauffement climatique et de son atténuation, les prospects entre constructions devront être conçus (tout en restant en harmonie avec la morphologie du site) de façon à permettre : - La densification du tissu urbain - La réduction adéquate des effets du rayonnement solaire sur les façades - La préservation des parties de toiture devant recevoir un ensoleillement approprié à l'utilisation de capteurs solaires. **Prospect :** La distance minimale entre 2 immeubles devra permettre : - L'accès du matériel de lutte contre l'incendie

ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** Il n'est pas fixé de hauteur maximale, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et bâti.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, LES PRECRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES ET PARTICULIERES :** Se reporter au TITRE I dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones. ➢ **AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **COULEURS DES FAÇADES METALLIQUES :** Elles se rapprocheront des couleurs « rouge vin » RAL 3005 ou « gris beige » RAL 1019 ou « gris trafic » RAL 7042 ; des incrustations de couleur vive peuvent être autorisées.

ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	
	STATIONNEMENT DES VEHICULES : SANS OBJET **SECURITE ROUTIERE** Pour respecter l'obligation de sécurité des accès d'immeubles et des voies publiques de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

ARTICLE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	
	➢ **PRESCRIPTIONS GENERALES :** **Protection par rapport aux apports solaires par les façades :** - Pour le confort d'été, préférer les arbres et les végétations à feuilles caduques qui permettent un ombrage saisonnier, protégeant la façade pendant l'été et permettant l'ensoleillement pendant l'hiver. **Réduction des nuisances sonores :** - Traiter le long des axes routiers importants, dans la mesure du possible, les espaces libres en espace vert planté. **Préservation des arbres existants et obligation de planter :** - Construire dans le respect des plantations existantes et procéder au remplacement en cas d'abattage indispensable ➢ **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES :** **Places et parc de stationnement pour véhicules à l'air libre :** - Ils doivent être plantés au minimum d'un arbre à petit ou moyen développement pour 4 places de stationnement, en alternance éventuellement avec une couverture végétale suspendue.

ARTICLE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL DEFINI PAR L'ARTICLE L.123-1	
	Il n'est pas fixé de règle

MAIRIE DE ROMAGNE
17 RUE NATIONALE
35 133 ROMAGNE

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