



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59

e-mail : toulouse@g2c.fr

COMMUNE DE BROUSSES ET VILLARET DEPARTEMENT DE L'AUDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4 : REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE DE BROUSSES ET VILLARET PIECE 4 : REGLEMENT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine

AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS - BORDEAUX - BRIVE - TOULOUSE - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre - 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES - France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 - Code NAF 7112B - N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I - ZONE UA	4
CHAPITRE II - ZONE UB	10
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	17
CHAPITRE I - ZONE 1AU	17
CHAPITRE II - ZONE 2AU	25
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	29
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A	30
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
CHAPITRE UNIQUE - ZONE N	37



TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA correspond aux cœurs des villages de Brousses et du Villaret, à vocation principale d'habitat, de commerces et de services. Elle présente un caractère affirmé et une densité importante. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation, voire le renforcement de la mixité fonctionnelle.

La zone UA est concernée par un risque d'inondation, retranscrit sur l'atlas des zones inondables du bassin versant du Fresquel.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2,

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application



annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Les caractéristiques minimales requises suivantes pour les voies et accès doivent être respectées, afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160KN (avec un maximum de 90 KN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80N/cm sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.



Alternatives aux réseaux publics

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Alternatives aux installations collectives

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines.

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables



- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci dessus.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie et les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou dans le prolongement des façades voisines.

De préférence, les façades principales des constructions seront orientées sud, sud-est.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas la hauteur de la construction voisine,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments à usage du public et aux services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de



toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrace), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations nouvelles ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Toute architecture est autorisée sous réserve de s'intégrer avec l'environnement paysager et architectural de la commune.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant ou permettre une harmonie entre les différentes constructions.

Couvertures

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant ou permettre une harmonie entre les différentes constructions.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans les tons existants sur la commune et tout projet pourra être refusé si les couleurs proposées ne sont pas adaptées au style local. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages alentours et de l'architecture traditionnelle des villages et doit être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages alentours.

Menuiseries et volets

La coloration devra rester dans les tons existants sur la commune et tout projet pourra être refusé si les couleurs proposées ne sont pas adaptées au style local.

Clôtures

Autant que possible, les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.



La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre et en bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté d'un système ajouré,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, la restauration ou l'extension pourra se faire à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

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

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :
Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés..

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB correspond aux premières extensions des villages anciens et correspond précisément à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire édifié généralement de manière discontinue, à l'alignement ou en retrait des voies.

La zone UB est concernée par un risque d'inondation, retranscrit sur l'atlas des zones inondables du bassin versant du Fresquel.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation forestière,
- les constructions à usage agricole sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2,

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat,
- Les extensions de bâtiments agricoles existants et les annexes agricoles liées à une fonction de stockage sous réserve de ne pas générer de nuisances (olfactives, sonores, polluantes) vis à vis de l'habitat existant et d'être intégrés dans le paysage communal,
- les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site,
- Les zones de stockage ou dépôts de matériaux sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.

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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Les caractéristiques minimales requises suivantes pour les voies et accès doivent être respectées, afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160KN (avec un maximum de 90 KN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80N/cm sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.



Alternatives aux réseaux publics

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Alternatives aux installations collectives

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines.

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression



- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci dessus.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie et les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées en respectant une distance de recul de 3 mètres par rapport à la limite des voies ou emprises publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et piscines.

De préférence, les façades principales des constructions seront orientées sud, sud-est.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas la hauteur de la construction voisine,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Toute architecture est autorisée sous réserve de s'intégrer avec l'environnement paysager et architectural de la commune.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant ou permettre une harmonie entre les différentes constructions.

Couvertures

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant ou permettre une harmonie entre les différentes constructions.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans les tons existants sur la commune et tout projet pourra être refusé si les couleurs proposées ne sont pas adaptées au style local. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages alentours et de l'architecture traditionnelle des villages et doit être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages alentours.

Menuiseries et volets

La coloration devra rester dans les tons existants sur la commune et tout projet pourra être refusé si les



couleurs proposées ne sont pas adaptées au style local.

Clôtures

Autant que possible, les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre et en bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté d'un système ajouré,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, la restauration ou l'extension pourra se faire à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

Pour les habitations, le stationnement doit être prévu sur la parcelle objet de l'opération en respectant les orientations suivantes :

- 1 place jusqu'au T2,
- 2 places au-delà.

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

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet



ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à court et moyen terme et à vocation principale d'habitat. L'urbanisation de la zone 1AU est soumise au respect des orientations d'aménagement et de programmation et celle-ci sera soumise à une opération d'ensemble.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'activité industrielle,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,



- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient soumises à une seule opération d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Les caractéristiques minimales requises suivantes pour les voies et accès doivent être respectées, afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160KN (avec un maximum de 90 KN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques



d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80N/cm sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Alternatives aux réseaux publics

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Alternatives aux installations collectives

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus



économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines.

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci dessus.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet



ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie et les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les nouvelles constructions seront implantées en respectant une distance de recul de 3 mètres par rapport à la limite des voies ou à l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. Cette règle ne s'applique pas pour les annexes et piscines.

De préférence, les façades principales des constructions seront orientées sud, sud-est.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas la hauteur de la construction voisine,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

Hauteur

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.



ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Toute architecture est autorisée sous réserve de s'intégrer avec l'environnement paysager et architectural de la commune.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant ou permettre une harmonie entre les différentes constructions.

Couvertures

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant ou permettre une harmonie entre les différentes constructions.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans les tons existants sur la commune et tout projet pourra être refusé si les couleurs proposées ne sont pas adaptées au style local. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages alentours et de l'architecture traditionnelle des villages et doit être de même aspect que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages alentours.

Menuiseries et volets

La coloration devra rester dans les tons existants sur la commune et tout projet pourra être refusé si les couleurs proposées ne sont pas adaptées au style local.

Clôtures

Autant que possible, les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre et en bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté d'un système ajouré,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).



Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, la restauration ou l'extension pourra se faire à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même, en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Pour les habitations, le stationnement doit être prévu sur la parcelle objet de l'opération en respectant les orientations suivantes :

- 1 place jusqu'au T2,
- 2 places au-delà.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans la zone 1AU, les espaces verts et bandes végétalisées devront respecter les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé



ARTICLE 1AU 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ELECTRONIQUES

Non réglementé



CHAPITRE II - ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à long terme nécessitant la modification du PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions ou installations liées aux services publics si elles ne portent pas atteinte au caractère du site,
- les affouillements et les exhaussements du sol si ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques minimales requises suivantes pour les voies et accès doivent être respectées, afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160KN (avec un maximum de 90 KN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80N/cm sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...



ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci dessus.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions seront implantées en respectant une distance de recul comprise entre 3 et 10 mètres de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas la hauteur de la construction voisine,
- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5-III-2°° du code de l'urbanisme :
Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ELECTRONIQUES

Non réglementé





TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres imposent d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A est concernée par un risque d'inondation, retranscrit sur l'atlas des zones inondables du bassin versant du Fresquel.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article A2,
- les constructions destinées à une fonction de commerces autres que celles visées à l'article A2,
- les constructions destinées à une fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à une fonction de bureaux,
- les constructions destinées à l'hôtellerie,
- les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, de véhicules usagers et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- les nouvelles constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
- les nouvelles constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient destinées à la vente des produits issus de l'exploitation,
- les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et dûment justifiée par des impératifs de fonctionnement et qu'elles disposent d'un accès commun avec l'exploitation,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et la restauration des constructions existantes ainsi que le changement de destination à usage touristique, d'habitat, d'artisanat, des constructions présentant un intérêt architectural et patrimonial repérées sur le plan de zonage du PLU dans le respect de la volumétrie et de l'emprise au sol existantes.



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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Les caractéristiques minimales requises suivantes pour les voies et accès doivent être respectées, afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160KN (avec un maximum de 90 KN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80N/cm sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.



Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation et l'épuration, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Alternatives aux réseaux publics

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Alternatives aux installations collectives

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public



d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines.

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisable en 2 heures.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou emprises qui s'y substituent.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Le long des routes départementales RD 103 et RD 203, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la chaussée. Tout accès créé hors agglomération le long du réseau routier départemental doit faire l'objet d'une permission de voirie.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit ;

- en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, est limitée 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONSTRUCTIONS AUTRES QU'AGRICOLE

Parements extérieurs

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer dans l'environnement naturel et agricole. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; tout projet peut-être refusé si il impact les paysages communaux. Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant ou permettre une harmonie entre les différentes constructions.

BATIMENTS AGRICOLES

Toiture et bardages

Les teintes discrètes sont préconisées. Le blanc pur est interdit.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

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

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :



Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone N est concernée par un risque d'inondation, retranscrit sur l'atlas des zones inondables du bassin versant du Fresquel.

La zone naturelle fait l'objet d'un sous secteur :

- **Le secteur NI** correspondant à des activités de loisirs (Camping).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- l'aménagement et la restauration des constructions existantes ainsi que le changement de destination des constructions, à usage touristique, d'habitat, d'artisanat présentant un intérêt architectural et patrimonial repérées sur le plan de zonage du PLU dans le respect de la volumétrie et de l'emprise au sol existantes.

Dans le secteur NI

- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrain de camping et de caravanage, stationnement des caravanes isolées et les mobil-home à condition d'être intégrées dans la trame paysagère de la commune.



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

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application annexé au présent règlement (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Les caractéristiques minimales requises suivantes pour les voies et accès doivent être respectées, afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement
- Force portante pour un véhicule de 160KN (avec un maximum de 90 KN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres)
- Rayon intérieur : 11 mètres
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres
- Pente inférieure à 15%

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres
- Largeur : 4 mètres hors stationnement
- Pente inférieure à 10%
- Résistance au poinçonnement : 80N/cm sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux...

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves et des constructions existantes en cas de réhabilitation, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.



Généralités

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Réseaux publics

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature « assainissement ». Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Alternatives aux réseaux publics

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs. En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Alternatives aux installations collectives

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public



d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière ; ces dispositions s'appliquant également aux eaux de vidange des piscines.

Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

Ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m³ d'eau utilisable en 2 heures.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies publiques ou emprises qui s'y substituent.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Le long des routes départementales RD 103 et RD 203, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la chaussée. Tout accès créé hors agglomération le long du réseau routier départemental doit faire l'objet d'une permission de voirie.

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

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Toute construction doit être implantée soit :

- en limite séparative, à condition que la hauteur de la nouvelle construction n'excède pas la hauteur de la construction voisine,



- soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions existantes, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, ne peut dépasser celle des bâtiments existants.

La hauteur des constructions nouvelles autorisées dans la zone N ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus haut de la déclivité.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conditions générales

Toute architecture est autorisée sous réserve de s'intégrer avec l'environnement paysager et architectural de la commune.

Adaptation au terrain

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Aspect des constructions

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même aspect que l'existant ou permettre une harmonie entre les différentes constructions.

Couvertures

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant ou permettre une harmonie entre les différentes constructions.

Traitement des façades

Les couleurs des revêtements de façades devront rester dans les tons existants sur la commune et tout projet pourra être refusé si les couleurs proposées ne sont pas adaptées au style local. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des paysages



alentours et de l'architecture traditionnelle des villages et doit être de même aspect que l'existant.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
L'utilisation de techniques innovantes en matière d'isolation et/ou d'économies d'énergies est recommandée.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Par leur aspect extérieur la teinte des façades ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des paysages alentours.

Menuiseries et volets

La coloration devra rester dans les tons existants sur la commune et tout projet pourra être refusé si les couleurs proposées ne sont pas adaptées au style local.

Clôtures

Autant que possible, les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre et en bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, elles seront constituées soit :

- d'un mur bahut surmonté d'un système ajouré,
- d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, la restauration ou l'extension pourra se faire à l'identique.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.

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

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :
Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.



ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.