



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest
316 rue Henri Becquerel
11400 CASTELNAUDARY
Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34
e-mail : castel@altereo.fr

COMMUNE DE ROULLENS DEPARTEMENT DE L'AUDE

MODIFICATION DU PLU

PIECE 3 : REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U DE LA COMMUNE DE ROULLENS PIECE 3 : REGLEMENT

DATE DE DELIBERATION APPROUVANT LA MODIFICATION :

Signature et cachet de la Mairie

Sommaire

TITRE I	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I - ZONE UA	9
ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	10
ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	
.....	10
Article UA3 - ACCES ET VOIRIE	10
Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	11
Alimentation en eau potable	11
Assainissement	11
Eaux usées	11
Eaux pluviales.....	11
Réseaux électriques et téléphoniques.....	11
Défense contre l'incendie.....	11
ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	11
ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET	
EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S’Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES ...	12
ARTICLE UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES	
SEPARATIVES	12
ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX	
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	12
ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	12
ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE	
LEURS ABORDS	12
ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT.....	14
Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :	14
<i>Constructions à usage d'habitation individuelle</i> :	14
<i>Constructions à usage de bureaux et activités</i> :	14
<i>Hôtels, restaurants</i> :	14
<i>Constructions à usage d'équipements collectifs</i> :	14
<i>Cas particuliers</i> :	14
ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	15
ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	15
CHAPITRE II - ZONE UB	16
ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	17
ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	
.....	17
ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE	17
ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	17
Alimentation en eau potable	17
Assainissement	18
Eaux usées	18
Eaux pluviales.....	18
Réseaux électriques et téléphoniques.....	18
Défense contre l'incendie.....	18
ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	18
ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET	
EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S’Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES ...	18
ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES	
SEPARATIVES	19
ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX	
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	19
ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	19

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	19
ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	20
ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT	21
Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :	21
<i>Constructions à usage d'habitation individuelle</i> :	21
<i>Constructions à usage de commerces</i> :	21
<i>Constructions à usage de bureaux et activités</i> :	21
<i>Hôtels, restaurants</i> :	22
<i>Constructions à usage d'équipements collectifs</i> :	22
<i>Cas particuliers</i> :	22
ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	22
ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	22
CHAPITRE III - ZONE UC	23
ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	24
ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	24
Article UC3 - ACCES ET VOIRIE	24
Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	25
Alimentation en eau potable	25
Assainissement	25
Eaux usées	25
Eaux pluviales.....	25
Réseaux électriques et téléphoniques.....	25
Défense contre l'incendie.....	25
ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	26
ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES ...	26
ARTICLE UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	26
ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	26
ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	27
ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	27
ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT	28
Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement	28
Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :	29
<i>Constructions à usage d'habitation individuelle</i> :	29
<i>Constructions à usage de commerces</i> :	29
<i>Constructions à usage de bureaux et activités</i> :	29
<i>Hôtels, restaurants</i> :	29
<i>Constructions à usage d'équipements collectifs</i> :	29
<i>Cas particuliers</i> :	29
ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	29
ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	29
CHAPITRE IV - ZONE UT.....	30
ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	31
ARTICLE UT2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	31
Article UT3 - ACCES ET VOIRIE	31
Article UT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	31
Alimentation en eau potable	31
Assainissement	32
Eaux usées	32
Eaux pluviales.....	32
Réseaux électriques et téléphoniques.....	32
Défense contre l'incendie.....	32
ARTICLE UT5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	32
ARTICLE UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES ...	33

ARTICLE UT7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	33
ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	33
ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	33
ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	33
ARTICLE UT12 - STATIONNEMENT	34
Principe.....	34
ARTICLE UT13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	35
ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	35
CHAPITRE V - ZONE UL	36
ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	37
ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	37
Article UL3 - ACCES ET VOIRIE	37
Article UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	37
Alimentation en eau potable	37
Assainissement	38
Eaux usées	38
Eaux pluviales.....	38
Réseaux électriques et téléphoniques.....	38
Défense contre l'incendie.....	38
ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	38
ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES ...	38
ARTICLE UL7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	39
ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	39
ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	39
ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	39
ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT	40
Principe.....	40
Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement	41
ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	41
ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	41
TITRE II.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	42
CHAPITRE I - ZONE AU	43
ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	44
ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	44
Article AU3 - ACCES ET VOIRIE.....	45
Article AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	46
Alimentation en eau potable	46
Assainissement	46
Eaux usées	46
Eaux pluviales.....	46
Réseaux électriques et téléphoniques.....	46
Défense contre l'incendie.....	46
ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	47
ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES ...	47
Dans l'ensemble de la zone hormis AUb.....	47

ARTICLE AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	47
Dans l'ensemble de la zone :	47
ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	48
ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	48
ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	49
ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT.....	50
<i>Constructions à usage d'habitation individuelle :</i>	50
<i>Constructions à usage d'équipements collectifs: et de services</i>	50
<i>Cas particuliers :</i>	50
ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	51
CHAPITRE II - ZONE 1AU.....	52
ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	53
ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	53
Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE.....	54
Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	55
Alimentation en eau potable	55
Assainissement	55
Eaux usées	55
Eaux pluviales.....	55
Réseaux électriques et téléphoniques.....	55
Alimentation en eau potable	56
Assainissement	56
Eaux usées	56
Eaux pluviales.....	56
Réseaux électriques et téléphoniques.....	56
Défense contre l'incendie.....	56
ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	57
ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES ...	57
ARTICLE 1AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	57
ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	58
ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	58
ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	58
ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	58
ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT.....	59
<i>Constructions à usage d'habitation individuelle :</i>	60
<i>Constructions à usage d'équipements collectifs :</i>	60
<i>Cas particuliers :</i>	60
ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	61
ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	61
CHAPITRE III - ZONE 2AU	62
ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	63
ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	63
Article 2AU3 - ACCES ET VOIRIE.....	63
Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	64
Défense contre l'incendie.....	64
ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	64
ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES ...	64
ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	64

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	64
ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	65
Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 2AUt :	65
Dans le secteur 2AUt :	65
ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	65
ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	65
ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT.....	65
ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	65
ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	65
TITRE IV	66
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	66
CHAPITRE UNIQUE - ZONE A.....	67
ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	68
ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..	68
Article A3 - ACCES ET VOIRIE.....	69
Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	69
Alimentation en eau potable	69
Assainissement	69
Eaux usées	69
Eaux pluviales.....	69
Réseaux électriques et téléphoniques.....	69
ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	70
ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES ...	70
ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	70
ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	70
ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	70
ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	71
ARTICLE A12 - STATIONNEMENT	71
ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	72
ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	72
TITRE V	73
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	73
CHAPITRE I - ZONE N.....	74
ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	75
ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS..	75
Article N3 - ACCES ET VOIRIE.....	76
Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	76
Alimentation en eau potable	76
Assainissement	76
Eaux usées	76
Eaux pluviales.....	77
Réseaux électriques et téléphoniques.....	77
ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	77
ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES ...	77
ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	77

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	78
ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	78
ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	78
ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	79
ARTICLE N12 - STATIONNEMENT	80
Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement	80
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	80
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	81
CHAPITRE II - ZONE NX.....	82
ARTICLE NX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	83
ARTICLE NX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	83
ARTICLE NX3 - ACCES ET VOIRIE	83
ARTICLE NX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	83
Alimentation en eau potable	83
Assainissement	84
Eaux usées	84
Eaux pluviales.....	84
Réseaux électriques et téléphoniques.....	84
Défense contre l'incendie.....	84
ARTICLE NX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	84
ARTICLE NX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES.....	85
ARTICLE NX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	85
ARTICLE NX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	85
ARTICLE NX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	85
ARTICLE NX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	85
ARTICLE NX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	85
Principes	85
Volumes et matériaux	86
Toitures.....	86
Clôtures	86
ARTICLE NX12 - STATIONNEMENT.....	86
Principe.....	86
Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement	86
Nombre d'emplacements	87
Constructions à usage d'activités et d'entrepôts :	87
ARTICLE NX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	87
ARTICLE NX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	87

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

Zone UA

Zone UB

Zone UC

Zone UT

Zone UL

Zone UX

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

La zone UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Roullens, affectées essentiellement à l'habitat, aux services, aux commerces de proximité. Elle présente un caractère affirmé et une densité forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques des constructions.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, de spectacle, agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone ;
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les garages, à condition qu'ils ne soient pas réalisés en sous-sol ;

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout nouvel accès sur la RD 36 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

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 industries, ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES

Les constructions par leur implantation, doivent contribuer à préserver le caractère des rues présentant un front bâti construit à l'alignement.

Dans ce but, les constructions doivent être édifiées à l'alignement, en particulier sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement.

Toutefois, une implantation en retrait peut-être autorisée lorsqu'un parti urbanistique le justifie, dans le cas suivant : si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement par une clôture (doublée d'une haies vive dense constituées d'essence locale), un portail, etc.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement d'une construction existante
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, les façades doivent être aveugles à l'exception des carreaux de verre.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est non réglementée.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant. Ainsi, la hauteur du bâtiment ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin le plus haut.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux habituels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les imitations de matériaux telles que faux bois ou fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente. Dans ce cas, la pente pourra être portée à 40% s'ils sont installés sur un toit. Ceci n'est applicable que dans le cadre de constructions nouvelles.

4) Clôtures donnant sur voiries :

Les clôtures anciennes autorisées peuvent être maintenues.

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 2,00 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un mur maçonné de pierre appareillée ou de blocage de 60 cm maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses.

Dans le cas de terrain pentu, les murettes à redant seront autorisées.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

5) Dispositions particulières:

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

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

1) Principes :

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur : 5 mètres

largeur : 2,50 mètres

dégagement : 6 mètres

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacement :

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

Constructions à usage de bureaux et activités :

Il sera créé une place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette.

Hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour:

une chambre d'hôtel ;

10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé, une place de stationnement par classe ainsi que des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Dans le cas d'établissements socio-culturels

Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors oeuvre nette ainsi que des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis ainsi que dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II - ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

La zone UB recouvre les parties agglomérées les plus récentes de Roullens, affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.

Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités artisanales non nuisantes dans cette zone.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, de spectacle, agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone ;
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout nouvel accès sur la RD 36 est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Aucune voie automobile nouvelle, d'accès ou de desserte, ne pourra avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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 industries, ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas d'aménagement des constructions existantes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Toutefois, en bordure des routes départementales et hors des limites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment dont l'implantation n'est pas conforme à la règle précédemment éditée, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les mesures dérogatoires.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- s'il s'agit d'une activité commerciale ou d'un équipement public nécessitant la création d'un stationnement sur le devant de la construction
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs

ARTICLE UB7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, les façades doivent être aveugles à l'exception des carreaux de verre.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs et les aménagements visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

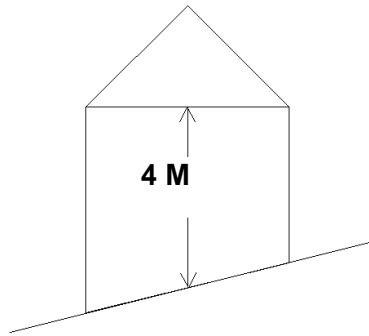
ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est de 50%.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ;

Pour les constructions se trouvant en ligne de crête, signifiées au plan de zonage, la hauteur totale des constructions sera limitée à 4 mètres à partir de la médiane du terrain naturel d'implantation. (cf. dessin ci-dessous).



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux habituels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les imitations de matériaux telles que faux bois ou fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente. Dans ce cas, la pente pourra être portée à 40% s'ils sont installés sur un toit. Ceci n'est applicable que dans le cadre de constructions nouvelles.

4) Clôtures donnant sur voiries :

Les clôtures anciennes autorisées peuvent être maintenues.

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 2,00 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un mur maçonné de pierre appareillée ou de blocage de 60 cm maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses¹.

Dans le cas de terrain pentu, les murettes à redant seront autorisées.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

5) Dispositions particulières:

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

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

1) Principes :

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

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacement :

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de commerces :

Il sera créé une place de stationnement par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

Constructions à usage de bureaux et activités :

Il sera créé une place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette.

¹

Lisse : désigne toute pièce horizontale rectiligne d'une barrière, d'une clôture, d'un garde-corps

Hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour:

une chambre d'hôtel ;

10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé, une place de stationnement par classe ainsi que des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Dans le cas d'établissements socio-culturels

Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette ainsi que des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis ainsi que dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

Cas particulier

Le COS n'est pas réglementé dans le cas d'équipements publics.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - ZONE UC

Caractère et vocation de la zone

La zone UC recouvre les extensions récentes de Roullens, affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et non raccordées au réseau d'assainissement collectif.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, de spectacle, agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone ;
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout nouvel accès sur la RD 36 est interdit.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Aucune voie automobile nouvelle, d'accès ou de desserte, ne pourra avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

Article UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées de la construction devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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 industries, ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas d'aménagement des constructions existantes et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Toutefois en bordure des routes départementales hors des imites de l'agglomération, les constructions seront implantées ne distance au moins égal à 15 mètres de l'axe.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment dont l'implantation n'est pas conforme à la règle précédemment éditée, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les mesures dérogatoires.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- s'il s'agit d'une activité commerciale ou d'un équipement public nécessitant la création d'un stationnement sur le devant de la construction
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs

ARTICLE UC7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, les façades doivent être aveugles à l'exception des carreaux de verre.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs et les aménagements visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

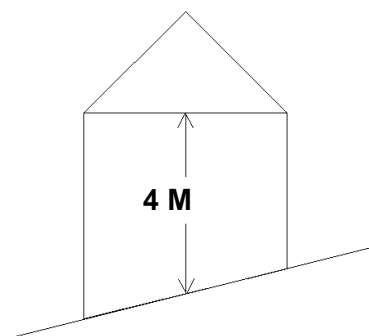
ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est de 50%.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ;

Pour les constructions se trouvant en ligne de crête, signifiées au plan de zonage, la hauteur totale des constructions sera limitée à 4 mètres à partir de la médiane du terrain naturel d'implantation. (cf. dessin ci-dessous).



Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux habituels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les imitations de matériaux telles que faux bois ou fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente. Dans ce cas, la pente pourra être portée à 40% s'ils sont installés sur un toit. Ceci n'est applicable que dans le cadre de constructions nouvelles.

4) Clôtures donnant sur voiries :

Les clôtures anciennes autorisées peuvent être maintenues.

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 2,00 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un mur maçonné de pierre appareillée ou de blocage de 60 cm maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses².

Dans le cas de terrain pentu, les murettes à redant seront autorisées.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

5) Dispositions particulières:

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

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

1) Principes :

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

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacement :

² Lisse : désigne toute pièce horizontale rectiligne d'une barrière, d'une clôture, d'un garde-corps

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

Constructions à usage de commerces :

Il sera créé une place de stationnement par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

Constructions à usage de bureaux et activités :

Il sera créé une place de stationnement par 50 m² de surface hors oeuvre nette.

Hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour:

une chambre d'hôtel ;

10 m² de salle de restaurant, réception, conférence,...

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé, une place de stationnement par classe ainsi que des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Dans le cas d'établissements socio-culturels

Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors oeuvre nette ainsi que des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis ainsi que dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,3.

Cas particulier

Le COS n'est pas réglementé dans le cas d'équipements publics.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE IV - ZONE UT

Caractère et vocation de la zone

La zone UT recouvre le secteur de Baudrigues, zone destinée à l'accueil de résidences à vocation touristique.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article UT2 sont interdites.

ARTICLE UT2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions liées à un hébergement touristique ;

Les commerces à condition qu'ils soient liés à une activité de restauration ou liés à l'activité de plein air ;

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UT3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Aucune voie automobile nouvelle, d'accès ou de desserte, ne pourra avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

Article UT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toutes les eaux usées de la construction devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation dans le réseau prévu à cet effet des eaux pluviales, sans que les eaux usées puissent être rejetées dans le même réseau.

Les eaux de ruissellement sur les aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le réseau collectif.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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 industries, ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UT5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UT6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Toutefois en bordure des routes départementales hors des limites de l'agglomération, les constructions seront implantées ne distance au moins égal à 15 mètres de l'axe.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs

ARTICLE UT7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs et les aménagements visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra respecter la configuration rez-de-chaussée ou rez-de-chaussée plus un étage (R ou R+1).

ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures et n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente. Dans ce cas, la pente pourra être portée à 40% s'ils sont installés sur un toit. Ceci n'est applicable que dans le cadre de constructions nouvelles.

5) Dispositions particulières:

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

ARTICLE UT12 - STATIONNEMENT

Principe

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur :	5 m
largeur :	2,50 mètres
dégagement :	6 mètres

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

ARTICLE UT13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis ainsi que dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE V - ZONE UL

Caractère et vocation de la zone

La zone UL recouvre les équipements sportifs et de loisirs de Roullens.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article UL2.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis les équipements publics ou collectifs à usage de sport ou de loisirs.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UL3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voies de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Article UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à un pré-traitement.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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 industries, ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Toutefois en bordure des routes départementales hors des imites de l'agglomération, les constructions seront implantées ne distance au moins égal à 15 mètres de l'axe.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs

ARTICLE UL7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs et les aménagements visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux habituels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les imitations de matériaux telles que faux bois ou fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures et n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente. Dans ce cas, la pente pourra être portée à 40% s'ils sont installés sur un toit. Ceci n'est applicable que dans le cadre de constructions nouvelles.

4) Clôtures donnant sur voiries :

Les clôtures anciennes autorisées peuvent être maintenues.

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 2,00 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un mur maçonné de pierre appareillée ou de blocage de 60 cm maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses³.

Dans le cas de terrain pentu, les murettes à redant seront autorisées.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

5) Dispositions particulières:

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

ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT

Principe

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

³ Lisse : désigne toute pièce horizontale rectiligne d'une barrière, d'une clôture, d'un garde-corps

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur : 5 m
largeur : 2,50 mètres
dégagement : 6 mètres

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis ainsi que dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

Zone AU et son sous-secteur AUb

Zone 1AU et 1AUt

Zone 2AU et son sous-secteur 2AUt

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation de construction à usage d'habitat, de densité moyenne.
Elle comprend 1 sous-secteurs:

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, de spectacle, agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous réserve du respect des orientations d'aménagement (pièce n° 2.2. du PLU) et de la réalisation des équipements manquants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités de services si elles ne nécessitent pas une construction autre que la construction principale à vocation d'habitat ;
- La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone ;
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout nouvel accès sur la RD 36 est interdit.

Les voies piétonnes seront dissociées des voies de circulation et une bande enherbée de 1,50 mètres sera prévue à cet usage.

Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voies de desserte à créer

Conformément à l'application de l'article R 111.4 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

A cet effet :

- Les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants etc.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Aucune voie automobile nouvelle, d'accès ou de desserte, ne pourra avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

Les voies et accès devant permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie engin) doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 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 d'échelle. La voie d'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 : 100 kilonewtons 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 des bâtiments particuliers, tels que des industries, des grands établissements recevant du public, de habitation de plusieurs niveaux,...

Article AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Dans l'objectif de récupération des eaux pluviales, toutes nouvelles constructions doivent prévoir un conteneur de récupération des eaux pluviales.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

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 industries, ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone hormis AUb

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Toutefois en bordure des routes départementales hors des limites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance au moins égal à 15 mètres de l'axe.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment dont l'implantation n'est pas conforme à la règle précédemment éditée, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les mesures dérogatoires.

Dans le secteur AUb

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Toutefois en bordure des routes départementales hors des limites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance au moins égal à 15 mètres de l'axe.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment dont l'implantation n'est pas conforme à la règle précédemment éditée, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les mesures dérogatoires.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- s'il s'agit d'une activité commerciale ou d'un équipement public nécessitant la création d'un stationnement sur le devant de la construction
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs

ARTICLE AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, les façades doivent être aveugles à l'exception des carreaux de verre.

Dans le secteur AUb, les constructions nouvelles doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs et les aménagements visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

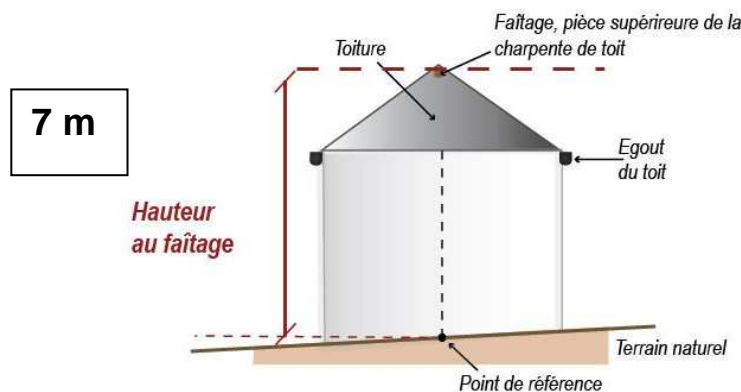
Non réglementé

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

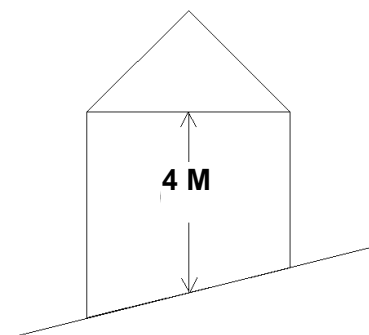
ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 7 mètres au faîtage.



La hauteur au faîtage se mesure du sol naturel avant remblai au point le plus haut de construction (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinées suivant des pentes opposées).

Pour les constructions se trouvant en ligne de crête, signifiées au plan de zonage, la hauteur totale des constructions sera limitée à 4 mètres à partir de la médiane du terrain naturel d'implantation. (cf. dessin ci-dessous).



Les constructions devront respecter la configuration suivante : R ou R + 1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux habituels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les imitations de matériaux telles que faux bois ou fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente. Dans ce cas, la pente pourra être portée à 40% s'ils sont installés sur un toit. Ceci n'est applicable que dans le cadre de constructions nouvelles.

4) Clôtures donnant sur voiries :

Les clôtures anciennes autorisées peuvent être maintenues.

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 2,00 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un mur maçonné de pierre appareillée ou de blocage de 60 cm maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses.

Dans le cas de terrain pentu, les murettes à redant seront autorisées.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

5) Dispositions particulières:

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

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

1) Principes :

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur : 5 mètres
largeur : 2,50 mètres
dégagement : 6 mètres

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacement :

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte.

Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être en outre créé une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affecté à un usage privatif.

Constructions à usage d'équipements collectifs: et de services

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé, une place de stationnement par classe.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Dans le cas d'établissements socio-culturels

Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur AUb, pour la production de logements aidés, il doit être aménagé 1 place de stationnement par logement. Il doit être en outre créé une place supplémentaire par tranche de 4 logements, pour l'accueil de visiteurs.

Dans le secteur AUb, pour les locaux à usage commerciaux, il doit être aménagé 1 place de stationnement par 30 m² de surface plancher hors œuvre nette créée.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis ainsi que dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II - ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation conditionnée à une opération d'ensemble, destinée à l'implantation de construction à usage d'habitat.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- 1AUt, secteur destiné à l'accueil de résidences touristiques.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone hormis 1AUt :

- Les constructions à usage industriel, de spectacle, agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Dans le secteur 1AUt :

- Les constructions à usage industriel, de spectacle, agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les entrepôts ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone hormis dans le secteur 1AUt:

Sont admises, sous réserve du respect des orientations d'aménagement (pièce n° 2.2. du PLU) et de la réalisation des équipements manquants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités de services si elles ne nécessitent pas une construction autre que la construction principale à vocation d'habitat ;
- La création ou l'extension d'établissements artisanaux sous réserve que :
 - les nuisances soient compatibles avec la vocation dominante d'habitat de la zone ;
 - les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

Dans le secteur 1AUt :

Sont admises, sous réserve de la réalisation des équipements manquants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces liés à une activité de restauration ou liés à l'activité de plein air.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Tout nouvel accès sur la RD 36 est interdit.

Les voies piétonnes seront dissociées des voies de circulation et une bande enherbée de 1,50 mètres sera prévue à cet usage.

Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voies de desserte à créer

Conformément à l'application de l'article R 111.4 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

A cet effet :

- Les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants etc.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer demi-tour.

Aucune voie automobile nouvelle, d'accès ou de desserte, ne pourra avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

Les voies et accès devant permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie engin) doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 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 d'échelle. La voie d'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 : 100 kilonewtons 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 des bâtiments particuliers, tels que des industries, des grands établissements recevant du public, de habitation de plusieurs niveaux,...

Article 1AU4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Dans l'ensemble de la zone hormis 1AU:

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Dans le secteur 1AU :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, toutes les eaux usées de la construction devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes qui pourrait être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que sera possible.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation dans le réseau prévu à cet effet des eaux pluviales, sans que les eaux usées puissent être rejetées dans le même réseau.

Les eaux de ruissellement sur les aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le réseau collectif.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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 industries, ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone hormis 1AUt:

Non réglementé

Dans le secteur 1AUt :

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone 1AU:

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Toutefois en bordure des routes départementales hors des imites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance au moins égal à 15 mètres de l'axe.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment dont l'implantation n'est pas conforme à la règle précédemment éditée, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les mesures dérogoatoires.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs

ARTICLE 1AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de recul au moins égale à 3 mètres.

En cas d'implantation en limite séparative, les façades doivent être aveugles à l'exception des carreaux de verre.

Cas particulier

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone 1AU hormis 1AUa:

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Secteur 1AUa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limité à 6 mètres à l'égout du toit.

Les constructions devront respecter la configuration suivante : R ou R + 1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone :

1) Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux habituels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente. Dans ce cas, la pente pourra être portée à 40% s'ils sont installés sur un toit. Ceci n'est applicable que dans le cadre de constructions nouvelles.

4) Dispositions particulières:

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

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone hormis 1AUt :

Clôtures donnant sur voiries :

Les clôtures anciennes autorisées peuvent être maintenues.

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 2,00 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un mur maçonné de pierre appareillée ou de blocage de 60 cm maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses⁴.

Dans le cas de terrain pentu, les murettes à redant seront autorisées.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone hormis 1AUt :

1) Principes :

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

⁴

Lisse : désigne toute pièce horizontale rectiligne d'une barrière, d'une clôture, d'un garde-corps

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur : 5 mètres
largeur : 2,50 mètres
dégagement : 6 mètres

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2) Nombre d'emplacement :

Les normes suivantes concernant le nombre d'emplacements devront en outre être respectées :

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

Les places de stationnement doivent être prévues dans l'aménagement d'ensemble de la zone et sur le domaine collectif.

Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être en outre créé une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affecté à un usage privatif.

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé, une place de stationnement par classe.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Dans le cas d'établissements socio-culturels

Il doit être aménagé, une place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher hors œuvre nette.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte.

Cas particuliers :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur 1AUt :

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur : 5 mètres
largeur : 2,50 mètres
dégagement : 6 mètres

Les places de stationnement doivent être prévues dans l'aménagement d'ensemble de la zone et sur le domaine collectif.

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 10 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis ainsi que dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements, doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Sur les parcelles faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble, 5% de la superficie devra être aménagée en espaces vert de loisir.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone 1AU hormis 1AUa et 1AUt :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,4.

Dans le cas d'une construction sur un terrain issu d'une division foncière de moins de dix ans, les droits à construire déjà utilisés sur l'autre partie du terrain constituant l'unité foncière avant division sont déduits pour le calcul du C.O.S.

Dans le secteur 1AUa et 1AUt :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.

Dans le cas d'une construction sur un terrain issu d'une division foncière de moins de dix ans, les droits à construire déjà utilisés sur l'autre partie du terrain constituant l'unité foncière avant division sont déduits pour le calcul du C.O.S.

Cas particulier

Le COS n'est pas réglementé dans le cas d'équipements publics.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE III - ZONE 2AU

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation de construction à usage d'habitat.

Un sous secteur 2AUt est destiné à l'accueil de projet d'équipements touristiques.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Sont admises, sous réserve du respect des orientations d'aménagement (pièce n° 2.2. du PLU) et de la réalisation des équipements manquants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

Les voies et accès devant permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voie engin) doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement,
- Force portante pour un véhicule de 130 kN (dont 40 kN sur l'essieu avant et 90 kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 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 d'échelle. La voie d'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 : 100 kilonewtons 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 des bâtiments particuliers, tels que des industries, des grands établissements recevant du public, de habitation de plusieurs niveaux,...

Article 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 industries, ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Toutefois en bordure des routes départementales hors des limites de l'agglomération, les constructions seront implantées ne distance au moins égal à 15 mètres de l'axe.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'une construction existante
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs

ARTICLE 2AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de recul.

Cas particulier

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs et les aménagements visant à la mise aux normes de confort des constructions existantes.

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

Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur 2AUt :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur 2AUt :

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des construction devra respecter la configuration rez-de-chaussée plus un étage (R+1).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est de 0.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Le présent titre s'applique à la zone agricole du Plan Local d'Urbanisme.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE A

Caractère et vocation de la zone

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 impose 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.

Le secteur Aa permet la diversification de l'activité agricole sous réserve que cela ne nuise pas à l'activité en place.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de toute nature, qui ne sont pas visées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Sont admises les occupations et utilisation du sol suivante sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Les annexes dans la limite de 40 m² ;
- Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage, dans le cadre de projets d'intérêts généraux ;
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, éoliennes non destinées à une autoconsommation...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone et de ne pas porter préjudice aux exploitations agricoles.
- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

Les installations et dépôts, classés ou non pour la protection de l'environnement à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qui en constituent le prolongement ou le complément.

Uniquement dans le secteur Aa :

Les constructions, restaurations, extensions, le changement de destination et les installations à condition que ce soit dans le prolongement de l'activité agricole, que cela ne nuise pas à l'activité agricole en place et qui ont pour support l'exploitation, notamment les activités d'accueil tels que gîte rural, salle d'accueil, atelier de vente directe à la ferme...

Les changements d'affectation ou la transformation des bâtiments existants en maisons d'habitation ou en activités de loisirs ou de tourisme (chambre d'hôte, gîte rural ou d'étape, hôtellerie, restauration, centre équestre, centre de séminaires, musée...) à condition qu'ils n'entraînent pas une dégradation de la qualité architecturale des bâtiments existants.

Les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles soient implantées à proximité de la maison d'habitation et qu'elles s'intègrent parfaitement dans le cadre paysager et environnemental du site.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Article A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des habitations aux réseaux de téléphonie et électrique doit être réalisé en souterrain à l'intérieur des propriétés jusqu'en limite du domaine public.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Toutefois en bordure des routes départementales hors des limites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance au moins égal à 15 mètres de l'axe.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment dont l'implantation n'est pas conforme à la règle précédemment éditée, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les mesures dérogatoires.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs

ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, ne doit pas excéder 15 mètres comptés à partir du terrain naturel.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux habituels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente. Dans ce cas, la pente pourra être portée à 40% s'ils sont installés sur un toit. Ceci n'est applicable que dans le cadre de constructions nouvelles.

4) Clôtures donnant sur voiries :

Les clôtures anciennes autorisées peuvent être maintenues.

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 2,00 mètres.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

5) Dispositions particulières:

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

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Le présent titre s'applique aux zones naturelles du Plan Local d'Urbanisme qui sont les suivantes :

Zone N qui comprend un sous-secteur Nh et un secteur Ns.

Zone Nx

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

Caractère et vocation de la zone

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

Elle comprend deux sous- secteurs :

- un sous-secteur Nh où les extensions des constructions existantes sont autorisées.
- un sous-secteur Ns où sont autorisées les activités touristiques de plein air

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone

- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants.
- Les constructions et les dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu,

En secteur Ns :

- Les activités touristiques de plein air ne nécessitant pas de construction,
- Les affouillements et exhaussements liés à une activité touristique de plein air,

En secteur Nh :

- Les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction ou de fouilles archéologiques.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension en dépasse pas 30% de la S.H.O.N. existante.
- Les annexes habitables, liées aux habitations admises dans le secteur

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

Dans l'ensemble de la zone

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Secteur Nh et Ns :

Voies à créer

Conformément à l'application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Aucune voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5,50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément effectuer un demi-tour.

Article N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée soit par un branchement au réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau.

Réseaux électriques et téléphoniques

Les dessertes téléphoniques et électriques doivent être réalisées en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble de la zone hormis Nh :

Non réglementé

Dans le secteur Nh :

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement situé en annexe, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie de desserte du terrain.

Toutefois en bordure des routes départementales hors des limites de l'agglomération, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe.

Lorsque les travaux concernent un bâtiment dont l'implantation n'est pas conforme à la règle précédemment éditée, ces travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter les mesures dérogatoires.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêts collectifs

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites au moins égale à 3 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas en cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Nh

Non réglementé

Dans les secteurs Nh

La distance mesurée horizontalement entre tout point de deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

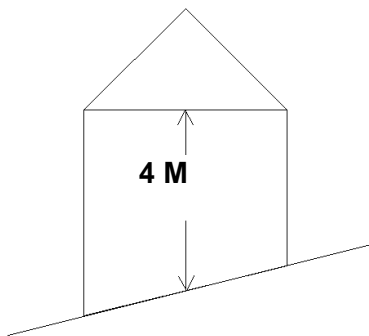
Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs Nh

Non réglementé

Dans les secteurs Nh

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ;

Pour les constructions se trouvant en ligne de crête, signifiées au plan de zonage, la hauteur totale des constructions sera limitée à 4 mètres à partir de la médiane du terrain naturel d'implantation. (cf. dessin ci-dessous)



Les constructions devront respecter la configuration suivante : R ou R + 1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Principes :

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour tous travaux concernant les bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra de faire appel à des matériaux traditionnels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Tout bâtiment d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausse pierre sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

3) Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente. Dans ce cas, la pente pourra être portée à 40% s'ils sont installés sur un toit. Ceci n'est applicable que dans le cadre de constructions nouvelles.

4) Clôtures donnant sur voiries :

Les clôtures anciennes autorisées peuvent être 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 2,00 mètres.

En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un mur maçonné de pierre appareillée ou de blocage de 60 cm maximum surmonté d'un barreaudage comportant des lisses

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

5) Dispositions particulières:

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

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

1) Principes :

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur :	5 mètres
largeur :	2,50 mètres
dégagement :	6 mètres

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de cette surface.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II - ZONE NX

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités isolées partiellement desservie par les réseaux.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NX1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations et occupations du sol interdites, à usage :

- D'habitation
- D'hébergement hôtelier
- De bureaux
- De commerce
- D'artisanat
- D'industrie
- D'exploitation agricole ou forestière

ARTICLE NX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

L'extension d'entrepôt existant sous réserve de ne pas dépasser 30% de la SHON existante.

Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eaux pluviales, électricité...).

ARTICLE NX3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

Voies à créer

Conformément à l'application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Aucune voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5,50 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément effectuer un demi-tour.

ARTICLE NX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, toutes les eaux usées de la construction devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur et aux éventuelles contraintes qui pourrait être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que sera possible.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation dans le réseau prévu à cet effet des eaux pluviales, sans que les eaux usées puissent être rejetées dans le même réseau.

Les eaux de ruissellement sur les aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le réseau collectif.

Réseaux électriques et téléphoniques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec les services gestionnaires et lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

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 industries, ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

ARTICLE NX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction par le schéma d'assainissement annexé au PLU, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE NX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU LA LIMITE QUI S'Y SUBSTITUE POUR LES VOIES PRIVEES

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie départementale dans le cas d'habitations.

Le long des autres voies

Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations liées au service publique.

ARTICLE NX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées

- soit en observant une marge de reculement de 6 mètres minimum des limites séparatives ;
- soit en limite séparative dans le cas de construction liée au service public.

ARTICLE NX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus

ARTICLE NX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée au point le plus haut du bâtiment (faîtage ou acrotère) depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur d'une façade sera calculée à partir de la médiane.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage

naturel ou urbain. Les façades des bâtiments situées en bordure de la RD 36 doivent être traitées comme des façades principales.

Volumes et matériaux

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Toitures

Le plus grand linéaire de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Clôtures

Toute propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure de voie que sur les limites séparatives

La hauteur totale de la clôture sera de 2,00 mètres minimum.

Les clôtures doivent être composées :

- soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ;
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage.

ARTICLE NX12 - STATIONNEMENT

Principe

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

longueur :	5 m
largeur :	2,50 mètres
dégagement :	6 mètres

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.

Accessibilité des personnes à mobilité réduite aux places de stationnement

Un emplacement de stationnement réservé aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doit être réalisé et convenablement réparti, par tranche de 10 places de stationnements réalisés.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'activités et d'entrepôts :

Il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à cet usage.

ARTICLE NX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces plantés et engazonnés doivent être au moins égaux à 30 % de la surface des parcelles.

Les aires de stationnement de surface devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements et un arbre pour 50 m² d'espace planté. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.