

COMMUNE DE ORTHOUX
SÉRIGNAC-QUILHAN

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

- 3.2 -

PIÈCE ÉCRITE - RÈGLEMENT

Eliane COSTE



DOSSIER D'APPROBATION

Prescription par D.C.M. du 27/12/2008
Arrêt du projet par D.C.M. du 02/09/2013
Approbation par D.C.M. du 17/03/2014



Avec le concours de.

**Mairie de
Orthoux-Sérignac
Quilhan**

Sérignac
30260 ORTHOUX
SÉRIGNAC -QUILHAN
Tel.fax.04.66.77.80.96
mairie.orthoux.serignac@wanadoo.fr

Urba.pro

Urbanisme et projets

15 rue Jules Vallès
Résidence le Saint-Marc
34200 SETE
Tel.04.67.53.73.45
Fax.04.67.58.37.31
urba.pro@groupelamo.fr

Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	1
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	2
<i>Section I – Nature de l’occupation du Sol</i>	2
<i>Section II – Conditions de l’occupation du Sol.....</i>	3
<i>Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol.....</i>	7
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	8
<i>Section I – Nature de l’Occupation et Utilisation du Sol</i>	8
<i>Section II – Condition de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol</i>	9
<i>Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol.....</i>	13
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	14
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	15
<i>Section I – Nature de l’Occupation et Utilisation du Sol</i>	15
<i>Section II – Condition de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol</i>	16
<i>Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol.....</i>	19
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	20
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	21
<i>Section I – Nature de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol.....</i>	21
<i>Section II – Conditions de l’Occupation du Sol.....</i>	22
<i>Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol.....</i>	25
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	26
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	27
<i>Section I – Nature de l’Occupation et de l’Utilisation du Sol.....</i>	27
<i>Section II – Conditions de l’Occupation du Sol.....</i>	28
<i>Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol.....</i>	31

TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua

Rappel du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone urbaine dense, correspondant aux centres anciens.

Des éléments patrimoniaux sont recensés dans la zone Ua au titre de l'article L 123-1 5 7°. Ces éléments ne peuvent pas être démolis. Une déclaration préalable est nécessaire pour la réalisation de tous travaux sur ces ouvrages. Seule la restauration des ouvrages est autorisée dans la mesure où elle a pour conséquence une remise à l'état d'origine des ouvrages.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole, autres que celles visées à l'article Ua 2.
- Toutes démolitions des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

* Les activités nouvelles destinées à l'artisanat et les constructions à usage agricole sont autorisées sous réserves qu'elles satisfassent aux dispositions des réglementations en vigueur concernant les nuisances sonores et la lutte contre les bruits de voisinage.

* Est seulement autorisée, la restauration des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'état des ouvrages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie

1 – Accès

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

* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2 – Voirie

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre, aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

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

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles, agricoles ou artisanales prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, de substances corrosives ou les effluents en provenance de fosses, de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

En secteur Uaa (Quilhan), toute construction et installation nécessitant un assainissement, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et au plan de zonage d'assainissement.

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié.

* Dans tous les cas, les débits de fuites sont fixés au maximum à 7 litres/seconde/hectare en sortie du terrain.

4 – Électricité – Téléphonie – Télédistribution – Éclairage public

* Les extensions et renforcement de réseaux seront réalisés en technique discrète. Dans le cas des câbles posés en façade, ceux-ci seront peints de la couleur de la façade horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

* Les antennes et paraboles doivent être posées le plus discrètement possible et choisie de la plus petite taille possible. Dans la mesure du possible elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

* Les réseaux établis dans le périmètre d'un permis d'aménager ou d'opération d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé en Ua.

En secteur Uaa, les terrains où la pente est inférieure à 5 % devront avoir une superficie minimale de 1 500 m² pour être constructibles. Les terrains où la pente est supérieure à 5 % devront avoir une superficie minimale de 2 000 pour être constructibles.

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

* Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

* Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

- Lorsque le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne d'un autre terrain par rapport à la voie publique.

* Cas particulier des piscines : Les piscines et son local technique peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à plus de trois mètres.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, l'implantation de la construction se fera à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur.

2 – L'implantation en limite séparative est obligatoire sur au moins une limite.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou de la construction après surélévations des bâtiments existants est fixée à 9 m, comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Toutefois, la hauteur de la construction comptée à l'égout du toit ne pourra excéder deux fois la distance entre ce point et la limite opposée de la voie publique

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

La restauration / réhabilitation : le respect des dispositions d'origine : les interventions devront tendre à restituer les constructions dans leur aspect d'origine.

Les éléments et ouvrages identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5 7° peuvent être uniquement restaurés dans le but de conserver l'aspect d'origine.

La construction neuve : simplicité et compatibilité avec le site : les constructions neuves présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatible avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du site urbain.

Est interdit, notamment, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région. Les constructions nouvelles devront emprunter les modèles des constructions traditionnelles.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Le volume.

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les percements.

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

Toitures.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles « canal » ou rondes, vieilles. Les toitures terrasses sont interdites en zone Ua.

Les matériaux.

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins par leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés. Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Annexes.

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Equipements

Les climatisations, pompes à chaleur, équipement technique des piscines ou tout autre équipement extérieur bruyants sont interdits en limite séparative. Ils seront implantés pour maîtriser tout impact de bruit pour les voisins.

Les climatisations, pompes à chaleur ou tout autre équipement extérieur sont interdits en façade ou sur la toiture à l'exception des antennes autres que paraboliques.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade.

Tous les équipements mentionnés ne devront pas être apparents depuis l'espace public.

Les canalisations de gestion des eaux pluviales sont les seules canalisations acceptées. Elles devront être traitées dans le même soin et intégrées à la façade.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou aires de stationnement est de 25 m² par véhicule y compris les accès.

Lorsque le terrain le permet, les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- une place de stationnement pour tout nouveau logement créé, ou lorsqu'un bâtiment existant est transformé en habitation.
- pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher, lorsque les bureaux reçoivent du public.
- **Pour les constructions des établissements artisanaux** une place de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage
- **Pour les constructions des établissements à usage de commerce ou assimilé**, une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de planchers. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes
sur le terrain assiette de l'opération

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, dans la limite de 300 mètres.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou enherbées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ua 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

* Les extensions, renforcements ou créations de réseaux doivent être réalisés en souterrain ou en technique discrète.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

Rappel du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone de mixité urbaine (habitat, commerces et de services).

Des éléments patrimoniaux sont recensés dans la zone Ub au titre de l'article L 123-1 5 7°. Ces éléments ne peuvent pas être démolis. Une déclaration préalable est nécessaire pour la réalisation de tous travaux sur ces ouvrages. Seule la restauration des ouvrages est autorisée dans la mesure où elle a pour conséquence une remise à l'état d'origine de l'ouvrage.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article Ub 2,
- les constructions à usage agricole autres que celles visées à l'article Ub 2,
- toutes constructions ou installations de part et d'autre des berges des cours d'eau, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage,
- toutes démolitions des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

* Les constructions nouvelles à usage artisanal et agricole sont autorisées sous réserves qu'elles satisfassent aux dispositions des réglementations en vigueur concernant les nuisances sonores et la lutte contre les bruits de voisinage.

* Est seulement autorisée, la restauration des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'état de l'ouvrages.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie

1 – Accès

* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

* L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2 – Voirie

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

* Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage. La largeur minimale de la partie roulante est de 4,00 mètres pour les voies en sens unique et de 5,5 mètres pour les voies en double sens. Toutefois les voies devront observer des largeurs supplémentaires aux droits des virages pour assurer toute la sécurité nécessaire à cet équipement.

* Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 logements. Les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement - eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles, agricoles ou artisanales prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, de substances corrosives ou les effluents en provenance de fosses, de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié.

* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers le milieu naturel (fossé, ruisseau, rivière, ...). Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuites fixé à 7 litres/seconde/hectare.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Les extensions et renforcement de réseaux seront réalisés en technique discrète. Dans le cas des câbles posés en façade, ceux-ci seront peints de la couleur de la façade horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes. Les antennes et paraboles doivent être posées le plus discrètement possible et choisie de la plus petite taille possible. Dans la mesure du possible elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

* Les réseaux établis dans le périmètre d'un permis d'aménager ou d'opération d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions existantes,
 - soit avec un recul minimal :
 - . de 5 m par rapport à l'alignement pour la circulation automobile,
 - . de 3 m par rapport à l'alignement pour la circulation piétonnière ou pour les espaces libres plantés.

* Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

* toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Cas particulier : Les piscines et son local technique, peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à plus de trois mètres.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

* A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, l'implantation de la construction se fera à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

* L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 9 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

L'architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement.

Les pastiches et les anachronismes sont proscrits.

Les constructions doivent être simples et adaptées au caractère du « pays ».

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Les éléments et ouvrages identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1 5 7° peuvent être uniquement restaurés dans le but de conserver l'aspect d'origine.

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou aires de stationnement est de 25 m² par véhicule y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- **une place de stationnement lorsqu'un bâtiment existant est transformé en habitation.**
- **pour les constructions à usage d'habitation** au moins deux places de stationnements par logements.
- **Pour les constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions des établissements artisanaux**, une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.
- **Pour les constructions des établissements à usage de commerce**, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² surface de plancher.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 25 m² de terrain.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions de plus de 5 000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ARTICLE Ub 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

ARTICLE Ub 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

* Les extensions, renforcements ou créations de réseaux doivent être réalisés en souterrain ou en technique discrète.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Rappel du rapport de présentation

La zone 2AU comprend d'ores et déjà une desserte partielle par les voies et réseaux divers situés à sa périphérie immédiate. Elle est réservée à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée, conformément aux orientations d'aménagement.

Leur développement doit permettre un aménagement cohérent du secteur.

Sa vocation est principalement destinée à l'habitat, aux commerces, et services compatibles avec la fonction résidentielle.

Trois sites sont concernés et font l'objet d'orientations d'aménagement : Sérignac, Les Mazes et Orthoux.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 2AU 2,
- les constructions à usage agricole autres que celles visées à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

* toutes les constructions et installations autorisées dans la zone sont admises uniquement par opération d'aménagement d'ensemble.

* les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

* les constructions à usage agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

* Est seulement autorisée, la restauration des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'état de l'ouvrages.

SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie

1 – Accès

* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

* Les accès sont soumis à autorisation, ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 – Voirie

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

* Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage. La largeur minimale de la partie roulante est de 4,00 mètres pour les voies en sens unique et de 5,5 mètres pour les voies en double sens. Toutefois les voies devront observer des largeurs supplémentaires aux droits des virages pour assurer toute la sécurité nécessaire à cet équipement.

* Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 logements. Les voies en impasses à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles, agricoles ou artisanales prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, de substances corrosives ou les effluents en provenance de fosses, de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié.

* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers le milieu naturel (fossé, ruisseau, rivière, ...). Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuites fixé à 7 litres/seconde/hectare.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Les extensions et renforcement de réseaux seront réalisés en technique discrète. Dans le cas des câbles posés en façade, ceux-ci seront peints de la couleur de la façade horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes. Les antennes et paraboles doivent être posées le plus discrètement possible et choisie de la plus petite taille possible. Dans la mesure du possible elles ne devront pas être visible depuis l'espace public.

* Les réseaux établis dans le périmètre d'un permis d'aménager ou d'opération d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

*L'aménagement d'ensemble devra proposer la création d'un front bâti qui se traduit par l'implantation en limite d'emprise publique de la façade bâtie. L'opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir une discontinuité qui sera toutefois limitée à 20% maximum de l'ensemble du front bâti de l'opération. Dans ces 20% maximum, l'opération devra prévoir la construction d'un lien bâti qui pourra se traduire soit par un mur de clôture de 2 mètres minimum ou d'une arche qui relie les deux éléments discontinus.

ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

* A défaut d'indications contraires fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3.3. du P.L.U.), et à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, l'implantation de la construction doit être réalisée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 9 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur

L'architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « pays ».

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

ARTICLE 2AU 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages ou aires de stationnement est de 25 m² par véhicule y compris les accès.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé :

- une place de stationnement pour tout nouveau logement créé, ou lorsqu'un bâtiment existant est transformé en habitation.
- pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnements par logements
- **Pour les constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions des établissements artisanaux**, une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de la surface de plancher. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage
- **Pour les constructions des établissements à usage de commerce**, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de la surface de plancher affectée à l'activité commerciale, une place de stationnement par chambre pour les hôtels et les chambres d'hôtes, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de salle de restaurant . Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes
sur le terrain assiette de l'opération

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 2AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 25 m² de terrain.

Dans les opérations de constructions, 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

* Les créations de réseaux doivent être réalisées en souterrain.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Rappel du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, et l'exploitation des ressources du sous-sol.

Elle comprend un secteur Ap à vocation agricole où toute construction nouvelle est interdite pour des motifs de protection paysagère des silhouettes villageoises en vertu de l'article L 123- 7 du code de l'urbanisme. Seules les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

La zone A est concernée par l'application du plan de prévention des risques inondations. Cette servitude s'applique par de-là les règles du P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

* En A, toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article A 2.

* En secteur Ap :

- toutes les constructions et installations nouvelles ;
- les carrières et les gravières.

Toutes constructions ou installations de part et d'autre des berges des cours d'eau, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage, sont interdites.

Dans un rayon de 100 mètres autour des ouvrages d'épuration, toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article A 2 sont interdites.

RAPPEL : la zone est concernée par le PPRi représenté par une trame spécifique sur le plan de zonage. Se reporter à l'annexe concernant l'application de cette servitude d'utilité publique qui s'applique à toute construction et installation au-delà des présentes règles.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En secteur A :

- * Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- * Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- * Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - . d'être nécessaire à l'exploitation agricole,
 - . d'être intégrée ou accolée aux bâtiments d'exploitation existant
 - . et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale affectée à l'habitation.
- * Les carrières à condition qu'elles soient prévues au schéma départemental, et les installations qui y sont liées.

En secteur Ap : Sont seulement autorisées,

- * les extensions des constructions et installations existantes, elles devront être nécessaires à l'exploitation agricole.
- * les constructions et installations nécessaires aux équipements publics,

Dans un rayon de 100 mètres autour des ouvrages d'épuration, seules les extensions limitées des constructions ou installations existantes sont autorisées, sans possibilité de création d'un nouveau logement.

RAPPEL : la zone est concernée par le PPRi représenté par une trame spécifique sur le plan de zonage. Se reporter à l'annexe concernant l'application de cette servitude d'utilité publique qui s'applique à toute construction et installation au-delà des présentes règles.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1 – Accès

- * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- * Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- * Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter de gêne à la circulation publique.
- * Aucun accès nouveau ne peut être autorisé sur la RD 999.

2 – Voirie

- * Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...(largeur minimale de la voie : 4,00 m).
- * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. A défaut, par déclaration à la mairie (dans le cas d'une adduction unifamiliale) ou après autorisation préfectorale spécifique (dans le cas d'une adduction collective privée), l'alimentation en eau potable peut-être autorisée par une adduction d'eau privée.

2 – Assainissement – eaux usées

* Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le président de la structure compétente.

* En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome adapté à la qualité des sols et conforme à la législation en vigueur et au plan de zonage d'assainissement. L'évacuation des eaux usées, des eaux agricoles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

* Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers le milieu naturel (fossé, ruisseau, rivière, ...). Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuites fixé à 7 litres/seconde/hectare.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

* Les terrains où la pente est inférieure à 5 % devront avoir une superficie minimale de 1 500 m² pour être constructibles. Les terrains où la pente est supérieure à 5 % devront avoir une superficie minimale de 2 000 m² pour être constructibles.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- Routes Départementales : 35 m de l'axe de la voie pour la RD999, 25 m de l'axe de la RD 35 et 15 m pour les autres voies départementales,
- Les autres voies : 8 m de l'alignement.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne devra pas excéder 90 m².

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel et jusqu'à l'égout du toit, est fixée à 9m.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

A cet effet une attention particulière doit être apportée à :

- * la localisation et la volumétrie des bâtiments afin d'éviter que leur silhouette ne se détache de manière agressive dans le paysage ;
- * l'adaptation au sol des constructions, et le traitement de leurs accès et de leurs abords afin de permettre une « cicatrisation » et une végétalisation sur l'ensemble des talus, remblais et déblais, rendus nécessaires par l'installation ;
- * le choix des matériaux et leur couleur afin de permettre leur intégration dans la gamme colorée de l'environnement naturel existant.

ARTICLE A 12 - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N

Rappel du rapport de présentation

Il s'agit d'une zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels et forestiers, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystèmes.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- des secteurs Nh correspondant à des zones naturelles à constructibilité limitée.
- des secteurs Nv correspondant à des zones naturelles situées dans les centres urbains où seul l'aménagement de l'espace vert avec la création de quelques places de parking est autorisé.

La zone N est concernée par l'application du plan de prévention des risques inondations. Cette servitude s'applique par de-là les règles du P.L.U.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions sauf celles visées dans l'article N 2,
- le stationnement des caravanes,
- les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'alimentation en électricité, eau potable et télécommunication des constructions autres que celles autorisées ou répertoriées au cadastre.

En secteur Nh : Tous nouveaux bâtiments ou installations sont interdites, seules les extensions des bâtiments sont autorisées selon les termes définis dans l'article N2.

En secteur Nv : toutes constructions sont interdites

Toutes constructions ou installations de part et d'autre des berges des cours d'eau, dans les zones non aedificandi repérées au plan de zonage, sont interdites.

Dans un rayon de 100 mètres autour des ouvrages d'épuration, toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article N2 sont interdites.

RAPPEL : la zone est concernée par le PPRi représenté par une trame spécifique sur le plan de zonage. Se reporter à l'annexe concernant l'application de cette servitude d'utilité publique qui s'applique à toute construction et installation au-delà des présentes règles.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Seuls les équipements publics peuvent être admis. ,

En secteur Nh : Seules l'extension et la réhabilitation des bâtiments existants sont autorisées dans la limite maximale de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, sans que l'emprise au sol totale ne dépasse 120 m².

En secteur Nv : L'aménagement des espaces verts et la création de quelques places de stationnements sont seules autorisées.

Dans un rayon de 100 mètres autour des ouvrages d'épuration, seules les extensions limitées des constructions ou installations existantes sont autorisées, sans possibilité de création d'un nouveau logement.

RAPPEL : la zone est concernée par le PPRi représenté par une trame spécifique sur le plan de zonage. Se reporter à l'annexe concernant l'application de cette servitude d'utilité publique qui s'applique à toute construction et installation au-delà des présentes règles.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

1 – Accès

* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

* Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur les sections des routes départementales.

2 – Voirie

* Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 4,00 m).

* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. A défaut, par déclaration à la mairie (dans le cas d'une adduction unifamiliale) ou après autorisation préfectorale spécifique (dans le cas d'une adduction collective privée), l'alimentation en eau potable peut-être autorisée par une adduction d'eau privée.

2 – Assainissement – eaux usées

* Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le Maire ou le président de la structure compétente.

* En l'absence de réseau public, les eaux usées domestiques doivent être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome adapté à la qualité des sols et conforme à la législation en vigueur et au plan de zonage d'assainissement. L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En secteur Nh, Les eaux usées doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses, de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

* Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers le milieu naturel (fossé, ruisseau, rivière, ...). Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuites fixé à 7 litres/seconde/hectare.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

* Les terrains où la pente est inférieure à 5 % devront avoir une superficie minimale de 1 500 m² pour être constructibles. Les terrains où la pente est supérieure à 5 % devront avoir une superficie minimale de 2 000 m² pour être constructibles.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- Routes Départementales : 35 m de l'axe de la voie pour la RD999, 25 m de l'axe de la RD 35 et 15 m pour les autres voies départementale,
- Les autres voies : 8 m de l'alignement.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.