

Commune de Oust



Révision du PLU

4.2

Règlement Partie écrite

2010
LA SOUS-PREFECTURE
DE ST-GIRONS



REÇU

29 JUN 2010

LA SOUS-PREFECTURE
DE ST-GIRONS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "le Maire".

M. Vincent ROZES

ZONE UA.....	3
ZONE UB.....	8
ZONE AUI.....	13
ZONE AU.....	18
ZONE AUo.....	23
ZONE A.....	24
ZONE N.....	29

ZONE UA

Caractère de la zone :

Pour les bourgs il s'agit du centre ville historique : le bourg centre et le lieu dit Vic d'Oust. Cette zone accueille essentiellement de l'habitat, mais aussi des services et des activités compatibles avec la vie urbaine. Le tissu urbain est continu et les bâtiments construits à l'alignement des voies.

Pour les hameaux il s'agit des noyaux anciens destinés essentiellement à l'habitat.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements du sol et affouillements
- les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les entreprises artisanales et commerciales, les constructions à usage de services et les installations classées, liées à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- dans la zone représentée en bleu sur la carte de zonage du PPR, tous modes d'occupation et d'utilisation du sol de quelque nature qu'ils soient doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R

Article UA 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du présent document lorsqu'il existe. Pour les hameaux, si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- électricité – téléphone- réseaux divers

Pour les opérations groupées, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture.

Article UA 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article UA 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas général

Les constructions doivent être implantées

- à l'alignement

Cas particuliers

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Des implantations autres que celles prévues ci- dessus pourront être acceptées

- dans le cas d'adaptation au parcellaire, notamment sur parcelle d'angle ou par rapport au bâti existant ou en fonction de la configuration des lieux
- dans les lotissements et ensembles d'habitation à condition que soient respectées les règles de sécurité

Article UA 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

La distance par rapport à l'autre mitoyenneté devra être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

UA-6
L'extension doit communiquer
avec une porte de l'hab.
existante

Article UA 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article UA 9 : emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article UA 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 11 mètres à l'égout du toit, tous éléments fonctionnels exclus.

.Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, la hauteur devra s'aligner avec une des deux hauteurs mitoyennes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel existant.

Les couvertures seront réalisées en harmonie avec les types existants : tuiles, ardoises ou matériaux similaires, d'une pente comprise entre 25 et 80 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé. Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.80 mètre.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage ainsi que les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

OUST

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci- après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 place de stationnement pour 10 places de restaurant, 1 place de stationnement par poste de travail, 1 place de stationnement pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Si la taille de la parcelle ne permet la réalisation des places de stationnement une participation sera due à la Commune.

Article UA 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

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

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE UB

Caractère de la zone :

Elle est constituée par la périphérie du tissu ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Elle comprend un secteur UBa destiné à accueillir de l'habitat favorisant une densité plus élevée et un alignement en retrait de la voie publique permettant le stationnement et l'accès aux garages.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements du sol et affouillements
- les installations et travaux divers autre que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les entreprises artisanales et commerciales, les constructions à usage de services et les installations classées, liées à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- dans la zone représentée en bleu sur la carte de zonage du PPR, tous modes d'occupation et d'utilisation du sol de quelque nature qu'ils soient doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R

Article UB 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

2. 1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

Si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- électricité – téléphone- réseaux divers

Pour les opérations groupées, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture.

Article UB 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.
- en secteur UBa le long de la route de St Giron, l'implantation se fera à 5.00 m de l'alignement afin de ménager le stationnement des véhicules et l'accès aux garages

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Article UB 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- en secteur UBa l'implantation se fera sur une limite séparative au moins sur un côté et soit en mitoyenneté de l'autre côté, soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article UB 9 : emprise au sol des constructions

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes au schéma d'assainissement.

Article UB 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.00 mètres à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective ainsi que les constructions artisanales ou commerciales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 80 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé.

Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel et les matériaux naturels dont le bois.

Il en sera de même des annexes aux bâtiments existants.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.50 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage ou d'un barriérage bois, doublé ou non d'une haie végétale.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci- après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 pour 10 places de restaurant, 1 par poste de travail, pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

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

Cet article ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m² et ne créant pas de logement supplémentaire.

Si la taille de la parcelle ne permet la réalisation des places de stationnement une participation sera due à la Commune.

Article UB 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 50% en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à 0.60.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ZONE AUI

Caractère de la zone :

La zone AUI correspond à un ensemble de terrains destinés à accueillir des activités artisanales et commerciales dans le cadre d'une opération d'ensemble et respectant le schéma d'orientation d'aménagement.

Son urbanisation est aussi conditionnée au raccordement aux réseaux existants : voirie, assainissement, eau et électricité.

L'emplacement réservé en bordure de RD est destiné à recevoir un traitement paysagé participant à l'intégration de la zone d'activités dans son environnement.

Article AUI 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisée dans l'article AUI 2.
- Les constructions à usage agricole
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping- caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements du sol

Article AUI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée, qui seront intégrées au bâtiment d'activités
- dans la zone représentée sur la carte de zonage du PPR, au titre du risque inondation, tous modes d'occupation et d'utilisation du sol de quelque nature qu'ils soient doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R

Article AUI 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Article AUI 4 : Desserte par les réseaux

1 eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

2 Assainissement

2.1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

Si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire défini par une expertise géologique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2.2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 électricité – téléphone

les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Article AUI 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Néant

Article AUI 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cette zone est soumise à des risques recensés par le PPR, les constructions devront tenir compte des secteurs où la construction est réglementée.

Coté RD toute construction doit être implantée à une distance de 20 m de l'axe de la voie et perpendiculairement à celle-ci.

Coté voie projetée, la construction devra être implantée soit à l'alignement soit à la limite de la zone rouge du PPR..

Article AUI 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en mitoyenneté
- soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Tout dépôt de ferraille de véhicules ou de matériaux nécessaires à l'activité devra respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

Article AUI 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article AUI 9 ; emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la surface de la parcelle.

Article AUI 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.00 mètres à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Des dépassements de hauteur seront autorisés pour des nécessités techniques dûment motivées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AUI 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. En ce sens, les éléments architecturaux composant les constructions, la couleur et la nature des matériaux en toiture, l'aspect et la teinte des revêtements de façade doivent apporter à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les bâtiments devront être orientés perpendiculairement à la RD avec un mur pignon coté RD comportant au moins une partie habillée en bardage bois.

Les couvertures seront réalisées en harmonie avec les matériaux et les couleurs traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 15 et 35 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé. Les revêtements de façades pourront être réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 2 mètres seront composées d'un mur bahut de 1,50 m de haut maximum et d'un grillage ou d'un barriérage bois doublés ou non d'une haie végétale. Cette haie végétale sera plantée dans le cas où sa fonction est de masquer des dépôts de matériaux, que ce soit en limite de voies ou en limite séparative.

Article AUI 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci-après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, pour 10 places de restaurant, par poste de travail.

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

Article AUI 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les espaces libres seront traités au moins à 10% en espaces verts, notamment les espaces libres compris entre la construction et l'alignement.

~~Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et de mêmes essences, si elles compromettent la réalisation de la~~
construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère du site.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article AUI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE AU

Caractère de la zone :

La zone AU correspond à un ensemble de terrains non bâtis à proximité de la zone urbaine, destinés à accueillir l'urbanisation future et généralement desservis par l'assainissement collectif.

- ♣ en zone 1AU les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.
- ♣ en zone 2AU les constructions seront autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans une logique de développement durable

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements du sol et affouillements
- les installations et travaux divers autre que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- les constructions à usage d'habitat et les opérations d'aménagement sous réserve qu'elles s'intègrent dans le schéma d'organisation de la zone présenté dans les orientations d'aménagement du présent PLU.
- les constructions à usage de services liés à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

- dans la zone représentée en bleu sur la carte de zonage du PPR, tous modes d'occupation et d'utilisation du sol de quelque nature qu'ils soient doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R

Article AU 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie amiable ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de ces voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Au lieu dit Soulia, les accès individuels sur la RD 32 sont interdits.

L'organisation et la localisation des voies à créer doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux

1 - eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

2. 1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du présent document.

Si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire défini par une expertise géologique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 -électricité – téléphone- réseaux divers

Pour les opérations groupées les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture.

Article AU 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes au schéma d'assainissement.

Article AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence d'indications aux schémas d'orientation d'aménagement des quartiers, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

La distance par rapport à l'autre mitoyenneté devra être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AU 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Article AU 9 ; emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article AU 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.00 mètres à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective ainsi que les constructions artisanales ou commerciales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 80 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé. Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des annexes aux constructions.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.50 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage ou d'un barriérage bois doublé ou non d'une haie végétale.

Au lieu dit Soulia, les clôtures matérialisant le périmètre extérieur de la zone seront végétales.

Au lieu dit Vic d'Oust les clôtures si elles existent, donnant sur le coeur du hameau seront strictement minérales.

Article AU 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

OUST

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci- après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m², 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 pour 10 places de restaurant, 1 par poste de travail, pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

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

Si la taille de la parcelle ne permet la réalisation des places de stationnement une participation sera due à la Commune.

Article AU 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 50% en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à 0.6.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ZONE AUo

Caractère de la zone :

La zone AUo correspond à un ensemble de terrains agricoles situés à La Vigne et dont une urbanisation est envisagée à long terme.

La constructibilité de cette zone ne sera possible qu'après modification du PLU.

Article AUo 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article AUo2

Article AUo 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article AUo 3 à 13

Sans objet.

Article AUo 14 : Coefficient d'occupation des sols

Il est fixé à Zéro.

ZONE A**Caractère de la zone :**

La zone A comprend la zone à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'elle regroupe.

Elle comprend un des bâtiments dont la valeur patrimoniale doit être conservée, qui n'ont pas d'usage agricole et qui pourront changer de destination : ils sont repérés par des étoiles.

Elle comprend un secteur An à proximité de certains secteurs urbanisés où toute nouvelle construction sera interdite.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article A2 et notamment :

- 1- La construction d'habitations réalisées individuellement ou en opération groupée
- 2- Les activités industrielles, artisanales de commerce et de services
- 3- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux non liés à une activité existante
- 4- Le stationnement, quelque soit la durée, de caravanes, de mobile home hors terrain aménagé
- 5- Les terrains de camping-caravaning exceptés ceux visés à l'article A 2
- 6- La transformation de locaux existants en établissements industriels ou commerciaux non liés à l'activité agricole
- 7- L'ouverture ou l'installation de carrières ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol
- 8- En secteur An :
 - ♣ La création de tout bâtiment même lié à l'activité agricole
 - ♣ La création de chenils
 - ♣ Les terrains de camping caravaning y compris ceux liés à l'activité agricole

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

OUST

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- 1- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole
- 2- les constructions de maisons d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles soient implantées à proximité immédiate d'un siège d'exploitation
- 3- les terrains de camping caravanning à condition qu'il s'agisse de camping à la ferme, qu'ils jouxtent les constructions existantes et qu'ils comprennent au plus 6 emplacements et 20 campeurs par exploitation.
- 4- L'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, local pour la vente de produits à la ferme, ...)
- 5- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles
- 6- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- 7- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 8- Les granges repérées par une étoile pourront changer de destination
- 9- En secteur An sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ✦ L'extension et l'aménagement mesurés des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100m d'une zone urbaine
 - ✦ L'extension mesurée des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole
 - ✦ L'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, local pour la vente de produits à la ferme, ...)
 - ✦ Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
 - ✦ dans la zone représentée en bleu sur la carte de zonage du PPR, tous modes d'occupation et d'utilisation du sol de quelque nature qu'ils soient doivent respecter les mesures de prévention générales définies dans le règlement du P.P.R

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire

Les caractéristiques de ces voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

2. 1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire défini par une expertise géologique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes à la réglementation en vigueur (respect des règles techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif).

Article A 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions d'annexes à l'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article A 9 : emprise au sol des constructions

Néant

Article A 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur à l'égout de la toiture, ne devra pas dépasser tous éléments fonctionnels exclus :

- 7.00 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 12 mètres pour les constructions à usage agricole

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions, modifications, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

-Pour les maisons d'habitation : les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 80 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé. Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des annexes aux bâtiments existants

-Pour les bâtiments agricoles : les couvertures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec les matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 15 et 80 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé, les revêtements de façades pourront être réalisés en bois.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les panneaux solaires en toiture seront acceptés à condition qu'ils respectent la pente du toit.

Les clôtures si elles sont prévues, présenteront un caractère agricole (fils de fer, grillages, bois, haies vives).

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article A 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementée.

ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité de ses paysages, et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Plusieurs secteurs sont distingués :

- le secteur N1 destiné à recevoir des activités de loisirs, de sports et de camping dans le cadre du Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)
- le secteur Nh est situé en zone agricole. Il correspond à des îlots de bâti existant non agricole. il rend possible une extension limitée des constructions existantes.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

- 1- les constructions à usage d'habitation
- 2- les bâtiments d'activités industrielles et artisanales
- 3- les installations classées
- 4- les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux
- 5- le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping- caravaning en dehors du secteur N1
- 6- l'ouverture ou l'installation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

Zone N et secteur Nh

- 1- l'extension ou l'aménagement des locaux existants à condition que cette extension n'excède pas 20% de la SHON existante, que la SHON de l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200 m2, extension comprise et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire
- 2- les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscine...) à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres au maximum de la maison d'habitation

- 3- les constructions d'abris pour animaux à condition qu'ils ne dépassent pas 30 m2
- 4- les installations liées aux activités de loisirs
- 5- les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
- 6- les aires de stationnement ouvertes au public
- 7- les constructions nécessaires aux activités forestières ou pastorales

Article N 3 : Accès et voirie

Toute construction ou installation doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Article N 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes

2- Assainissement

2. 1 eaux usées

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire, adapté à la perméabilité du terrain.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2. 2 eaux pluviales

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Article N 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement existant.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif .

Article N 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Article N 9 : emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article N 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des extensions comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser la hauteur de la maison existante, celle des annexes ne devra pas dépasser 3.50 m à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures présenteront un caractère agricole (fil de fer, grillages, bois, haies vives).

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article N 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet