

COMMUNE DE
LE FOUILLOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 3.2
RÈGLEMENT ÉCRIT

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration	11 avril 2011	17 juin 2019	2 mars 2020
Modification simplifiée n° 1	11 juin 2021	-	16 décembre 2021
Mise en compatibilité n° 1	20 janvier 2022		29 Juin 2023
Mise en compatibilité n°2	7 novembre 2024		27 avril 2026

Vu pour être annexé à la délibération en date du **27 avril 2026**

Le Maire

MAIRIE DE LE FOUILLOUX
Le Bourg
17270 LE FOUILLOUX



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 3 - LEXIQUE	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	18
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPH.....	22
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	26
CHAPITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	35
CHAPITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX.....	41
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUPH.....	46
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	50
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	51
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	56
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	57
ANNEXES.....	66
ANNEXE I - REGLES GENERALES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DOTEES D'UN PLU	67
ANNEXE II - LISTE INDICATIVE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES POUR LES PLANTATIONS NOUVELLES.....	68

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Le Fouilloux.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones :

a) La zone Urbaine dite "zone U"

Correspondant « à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

b) La zone à Urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à « une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation ».*

c) La zone Agricole dite "zone A"

Correspondant « à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

d) La zone Naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondant « aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Ces zones englobent des secteurs où des dispositions particulières s'appliquent (article R123-11) :

- Un secteur destinés à l'activité extractive ;
- Un secteur concerné par un risque d'inondation ;
- Un bâtiment pouvant changer de destination ;
- Des « espaces boisés classés » à créer ;
- Des « emplacements réservés ».

ARTICLE 3 - LEXIQUE

En cas de divergence, les dispositions littérales priment sur les schémas explicatifs.

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

- **Adaptations mineures**

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires uniquement par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

- **Affouillement et exhaussement**

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et dont la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres.

- **Alignement**

Limite entre le domaine public et les propriétés riveraines. Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en retrait par rapport à l'alignement. »

- **Aménagement d'une construction**

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

- **Annexe**

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...), complémentaire et liée à l'occupation de cette dernière. Les annexes autorisées après l'approbation du présent règlement, en zone A et N, ne pourront en aucun cas être transformées en habitation.

- **Bâtiments sinistrés (article L111-3 du Code de l'Urbanisme)**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

- **Changement de destination**

Affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Par exemple, transformer un bâtiment agricole en logement.

- **Clôture**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, grilles...

L'article R421-2 du Code de l'Urbanisme précise que sont dispensés de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- Destination

Ce pour quoi une construction avait été conçue, réalisée ou transformée ou encore son utilisation effective. 9 destinations sont prévues par le Code de l'Urbanisme.

Habitation: construction à usage de logement principal ou secondaire.

Hébergement hôtelier : hébergement à caractère temporaire, comportant un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...) et dont les services sont gérés par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux : activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique. Ils se distinguent de la destination « commerce » par le fait qu'ils ne sont pas destinés à accueillir une clientèle avec une activité de présentation et de vente directe au public.

Commerce : activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La vente directe au public, sur place, doit constituer une activité dominante pour être rattachée à cette destination.

Industrie : ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou capital.

Artisanat : ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs plus ou moins manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou de quelques employés. La distinction entre industrie et artisanat tient dans la nature des équipements et méthodes de fabrication utilisés et aux nuisances que ces activités entraînent pour le voisinage.

Fonction d'entrepôt : il convient de distinguer les entrepôts des locaux accessoires qui ont la même destination que la construction principale à laquelle ils se rattachent. Les entrepôts liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface plancher totale. Les locaux d'artiste utilisés par des artistes exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface d'habitation soit au moins égale à 50% de la surface plancher totale.

Exploitation agricole et forestière : cela regroupe les constructions et installations nécessaires à :

- Toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle.
- Les activités exercées par un exploitant agricole ou forestier et qui sont dans le prolongement de l'acte de production. Sont notamment visées les activités ayant pour but de transformer les produits agricoles ou forestiers en vue de leur vente.
- Les activités qui ont pour support l'exploitation. Sont visées toutes les activités d'accueil à la ferme mais également la commercialisation des produits de la ferme.

Services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit :

- Des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- Des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs et techniques locaux, départementaux, régionaux et nationaux. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

- **Emprise publique**

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, les enceintes pénitentiaires...

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol, définition utilisée aux articles 9 des règlements de zone, correspond à la projection verticale du volume de toute construction soumise à autorisation d'urbanisme (permis de construction ou déclaration préalable), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les piscines étant des constructions, elle prend en compte la surface de leur bassin. Elle se régleme aux articles 9.

- **Espace libre**

Les espaces libres sont les surfaces sur lesquelles ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

- **Extension**

Construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès ou une contiguïté de volume. Les surélévations et dépendances constituent des extensions.

- **Façade**

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment : façade avant, arrière, ouest et est.

- **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction (faîtage ou acrotère). Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

La hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments de superstructure indispensables et de faibles superficies telles que les souches de cheminée et de ventilation, les antennes et paratonnerres...

- **Limite séparative**

Limite d'un terrain qui n'est pas riveraine d'une voie ou d'une emprise publique (entre deux propriétés privées). Elle correspond à une limite latérale ou à une limite de fond de parcelle.

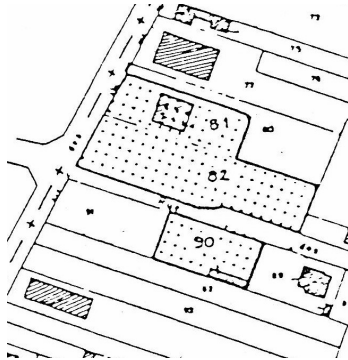
- Parcelle / terrain ou propriété foncière

Une parcelle se définit comme :

- Une parcelle est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.
- Un terrain ou une propriété foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Exemple : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent au même propriétaire constituent 2 propriétés foncières au sens dudit des sols.

Extrait de plan cadastral à titre d'illustration



- Place de stationnement

A titre indicatif, l'emprise d'une place de stationnement est évaluée à environ **15 mètres²** dans le cas de maisons individuelles et à environ **25 m²** (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

- Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : Il s'agit des voies ouvertes à la circulation quel que soit leur statut (publiques ou privées), donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques : espace public qui ne peut être considéré comme une voie : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés....

- Voie publique

Il s'agit d'une voie ouverte à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est le propriétaire.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignement(s). Elle se compose de la **plateforme** (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) **et de ses annexes** (accotements, trottoirs, fossés, talus).

- Voie privée

Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en générale une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.

Pour être considérée comme **voie privée de desserte**, elle doit être utilisable par **plusieurs propriétés** et donc être **ouvertes au public** ; ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Cela concerne notamment les voies internes au terrain d'assiette des constructions autorisées.

- Voie en impasse

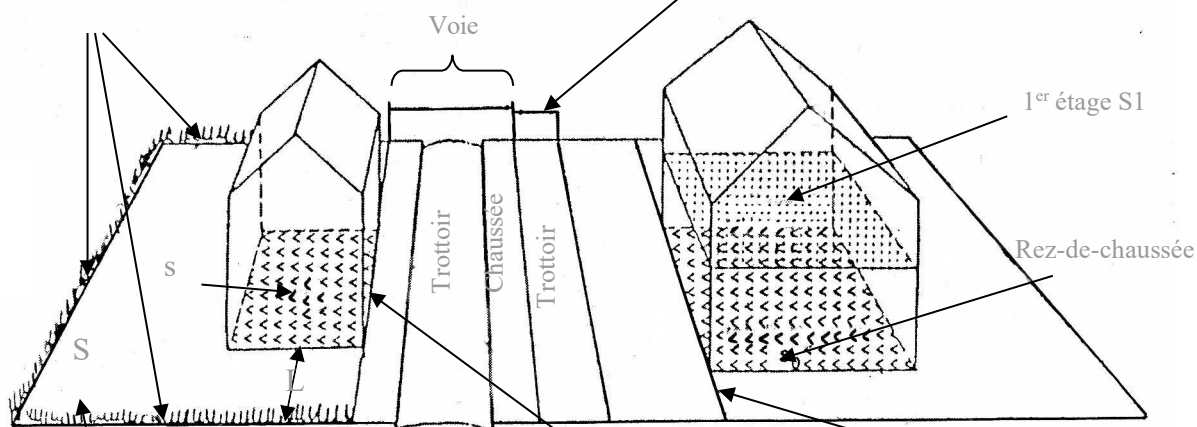
Elle ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie et dessert au moins 2 habitations. Leur partie terminale, ne débouchant sur aucune autre voie, peut être aménagée pour permettre de faire demi-tour aisément.

LIMITES SEPARATIVES :

Ce sont les limites d'une propriété autres que l'alignement

MARGE DE REcul :

Retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie

**MARGE D'ISOLEMENT (L) :**

Distance qui sépare toute construction des limites séparatives de la propriété

LARGEUR DE FACADE :

Largeur d'un terrain au droit d'une construction existante ou projetée

EMPRISE AU SOL (E) :

Surface au sol (projection verticale) qu'occupe une construction.

Elle s'exprime en pourcentage :

$$E = s/S \times 100$$

ALIGNEMENT :

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé.

s : surface au sol occupée par la construction

S : surface du terrain

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La Zone UA est une zone urbaine **destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** (artisanat, commerces de proximité, services publics ou d'intérêt collectif...).

Cette zone urbaine englobe les **principaux pôles urbains, noyaux de vie, à conforter et des zones urbaines complémentaires dont le développement sera plus modéré**. Cela concerne prioritairement le bourg, Grand Pineau, Petit Pineau, Courgeau, Le Gibeau... **Le caractère résidentiel sera affirmé, cependant les activités compatibles avec l'habitat** seront également autorisées. La mixité des fonctions est favorisée afin que ces noyaux continuent à être des lieux de vie où l'on peut se loger, mais également trouver les commerces et services de proximité, éventuellement travailler et pouvoir y pratiquer des activités de détente et loisirs.

L'activité agricole et forestière n'étant pas présente dans ces pôles urbains, celle-ci ne sera **pas autorisée**.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UA 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations et constructions nouvelles, ainsi que les extensions de construction existantes et les changements de destination :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'hébergement hôtelier,
- d'entrepôt.

1.3- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage...).

1.4- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.5- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.

1.6- Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

1.7- Le stationnement d'habitations légères de loisir.

1.8- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations, constructions et extensions, classées ou non, liées à des activités artisanales, commerciales, industrielles ou de bureaux, et leurs extensions, à condition que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2- Le changement de destination à condition que sa nature, son importance ou son aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.3- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre, liés à une activité autorisée dans la zone, à condition d'être masqués.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de 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 celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Aucun nouvel accès sur la RD 730 ne sera autorisé.

3.4- Les accès à la voie publique de groupes d'habitations pourront être regroupés pour des raisons de sécurité.

- VOIRIE

3.5- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- Toute installation ou construction nouvelle sera autorisée sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable sur la surface des parcelles.

Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application de la réglementation en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un prétraitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

- AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet

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

6.1- Les constructions nouvelles au nu du mur de façade et les extensions de constructions existantes doivent être implantées, sous réserve de ne pas engendrer des problèmes de sécurité routière :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait dans une bande de 0 à 15 mètres comptée depuis l'alignement.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-

- dessus, dans ce cas, l'extension devra se faire dans l'alignement de la construction existante.
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction existante qui ne respecte pas la règle ci-dessus, dans ce cas, l'implantation devra se faire dans la continuité de la construction existante.
 - Lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable, sous réserve de justifications techniques.

6.3- Les annexes pourront déroger à l'article 6.1 à condition d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.

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

7.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2- Toutefois, les piscines pourront déroger à cette règle et être implantées entre 1 et 3 mètres de la limite séparative.

7.3- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 mètres.

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

8.1- Néant

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Dans la zone UA Pré des Ouches, l'emprise au sol est limitée à 40% de la parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions et extensions est fixée à 9 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les installations, constructions nouvelles et extensions de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sans dépasser 12 mètres de haut.
- Pour certains éléments techniques indispensables à la création d'énergie renouvelable destinée à sa consommation personnelle, sans dépasser 12 mètres de haut.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1- 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 UA 12 - STATIONNEMENT

12.1- L'emprise dédiée au stationnement doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés de service ou de la clientèle). Elle doit être aménagée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols (voir liste indicative en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que Thuya ou Cupressus) sont à éviter.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine destinée aux **installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : administratives, techniques, sportives, de loisirs et détente, éducatives, associatives, d'intérêt général...

Elle correspond aux secteurs qui concentrent les équipements communaux au niveau du bourg : le stade football, la mairie, les équipements scolaires, le terrain de pétanque... Cela concerne également le cimetière situé près de Grand Pineau.

Leur renforcement accompagnera l'évolution urbaine du bourg et Grand Pineau, accentuant le rôle de centralité que jouent au niveau communal ces zones urbaines.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Tous les types d'installation et constructions autres que ceux admis à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations, constructions nouvelles, et extensions de constructions existantes, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (installations et constructions administratives, techniques, sportives de loisirs et détente, éducatives, associatives, d'intérêt public...) sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site.

2.2- Les affouillements et exhaussements liées à des installations, constructions nouvelles et extensions de constructions de service public ou d'intérêt collectif.

2.3- Le changement de destination seulement pour un usage de services publics ou d'intérêt collectif.

2.4- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre à condition d'être masqués.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de 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 celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

- VOIRIE

3.4- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- Toute installation ou construction nouvelle sera autorisée sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable sur la surface des parcelles.

Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application de la réglementation en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un prétraitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

- AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet

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

6.1- Les installations, constructions nouvelles au nu du mur de façade et les extensions de constructions existantes devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- Pour les extensions des constructions existantes implantées à moins de 2 mètres de l'alignement, dans ce cas, l'extension devra se faire dans l'alignement de la construction existante.
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction existante implantée à moins de 2 mètres de l'alignement, dans ce cas, l'implantation devra se faire dans la continuité de la construction existante.
- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres² et dont la nature ou les caractéristiques techniques l'imposent (transformateur électrique...) pourront être implantées à moins de 2 mètres.

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

7.1- Les installations, constructions neuves et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2- Les installations et constructions de service public ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 mètres.

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

8.1- Néant.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale d'une construction ne pourra pas excéder 10 mètres à l'acrotère de terrasse ou 15 mètres au faîtage.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- 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 UE 12 - STATIONNEMENT

12.1- L'emprise dédiée au stationnement doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles (véhicules des visiteurs, des usagers, des employés de service ...). Elle doit être aménagée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols (voir liste indicative en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que Thuya ou Cupressus) sont à éviter.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPH

La zone UPH est une zone urbaine recouvrant un **parc photovoltaïque**. L'implantation de ce parc, projet d'intérêt général, a été menée par l'intercommunalité afin de développer la production d'énergie renouvelable qui est renvoyée dans le réseau public.

Toutes les installations et constructions en lien et nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au gardiennage et à la sécurité du champ photovoltaïque sont autorisées.

ARTICLE UPH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Tous les types d'installations et constructions autres que ceux admis à l'article UPH 2.

ARTICLE UPH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations, constructions nouvelles, et extensions de constructions existantes, de services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux en lien ou nécessaires au bon fonctionnement du parc photovoltaïque.

2.2- Les affouillements et exhaussements liés à des installations, constructions nouvelles et extensions de constructions de service public ou d'intérêt collectif, notamment ceux en lien ou nécessaires au bon fonctionnement du parc photovoltaïque (pour l'entretien, le gardiennage, la sécurité...).

ARTICLE UPH 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

- VOIRIE

3.4- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.5- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UPH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- Toute installation ou construction nouvelle sera autorisée sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable sur la surface des parcelles.

Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application de la réglementation en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un prétraitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

ARTICLE UPH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet

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

6.1- Les installations, constructions nouvelles au mur de façade et les extensions de constructions existantes devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

6.2- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres² et dont la nature ou les caractéristiques techniques l'imposent (transformateur électrique...) pourront être implantées à moins de 2 mètres.

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

7.1- Les installations, constructions neuves et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 mètres.

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

8.1- Néant.

ARTICLE UPH 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE UPH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale d'une construction ne pourra pas excéder 5 mètres.

ARTICLE UPH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- 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 UPH 12 - STATIONNEMENT

12.1- L'emprise dédiée au stationnement doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés de service ou de la clientèle). Elle doit être aménagée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE UPH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols (voir liste indicative en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que Thuya ou Cupressus) sont à éviter.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone UT est une zone destinée à accueillir des aménagements, installations et constructions touristiques de services publics ou d'intérêt collectif, en lien et nécessaires avec le projet de valorisation touristique de l'ancienne carrière, projet intercommunal mené par l'intercommunalité (aire de pique-nique, bâtiment d'accueil, sanitaires, parking...).

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Tous les types d'installations et constructions autres que ceux admis à l'article UT 2.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations, constructions nouvelles, et les extensions de constructions existantes, de services publics ou d'intérêt collectif notamment ceux en lien ou nécessaires au projet de valorisation du site de l'ancienne carrière (accueil, sanitaires, aménagements légers tels que tables de pique-nique, bancs, panneaux...)

2.2- Les affouillements et exhaussements liées à des installations, constructions nouvelles et extensions de constructions de service public ou d'intérêt collectif, notamment ceux en lien ou nécessaires au projet de valorisation du site de l'ancienne carrière.

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de 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 celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

- VOIRIE

3.4- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.5- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- Toute installation ou construction nouvelle sera autorisée sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable sur la surface des parcelles.

Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application de la réglementation en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un prétraitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

- AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet

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

6.1- Les installations, constructions nouvelles au nu du mur de façade et les extensions de constructions existantes devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

6.2- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres² et dont la nature ou les caractéristiques techniques l'imposent (transformateur électrique...) pourront être implantées à moins de 2 mètres.

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

7.1- Les installations, constructions neuves et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 mètres.

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

8.1- Néant.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des installations, des constructions nouvelles et des extensions est fixée à 9 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les installations de service public ou d'intérêt collectif dont la nature ou les caractéristiques techniques l'impose, sans dépasser 12 mètres.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- 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 UT 12 - STATIONNEMENT

12.1- L'emprise dédiée au stationnement doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés de service ou de la clientèle). Elle doit être aménagée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSS

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols (voir liste indicative en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que Thuya ou Cupressus) sont à éviter.

CHAPITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine, desservie par les réseaux, destinée principalement à accueillir des **activités économiques** (commerciales, artisanales, de bureau, d'entrepôt, industrielles...).

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article UX 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les installations, constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à usage :

- D'exploitation agricole ou forestière.
- D'habitation,
- D'hébergement hôtelier,
- Classées ICPE soumises à autorisation,
- Le changement de destination vers ces usages est également interdit.

1.3- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.4- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.

1.5- Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

1.6- Le stationnement d'habitations légères de loisir.

1.7- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis,

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre et liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être masqués.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Aucun nouvel accès sur la RD 730 ne sera autorisé.

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

- VOIRIE

3.5 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. La largeur utile ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

3.6- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- Toute installation ou construction nouvelle sera autorisée sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable sur la surface des parcelles.

Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application de la réglementation en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un prétraitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

- AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet

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

6.1- Les installations, constructions nouvelles au nu du mur de façade et les extensions de constructions existantes doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

6.2- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres² et dont la nature ou les caractéristiques techniques l'imposent (transformateur électrique...) pourront être implantées à moins de 2 mètres.

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

7.1- Les installations, constructions neuves et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 mètres.

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

8.1- Néant.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des installations, des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes est fixée à 15 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- 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 UX 12 - STATIONNEMENT

12.1- L'emprise dédiée au stationnement doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés de service ou de la clientèle). Elle doit être aménagée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols (voir liste indicative en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que Thuya ou Cupressus) sont à éviter. On privilégiera des haies mélangées d'espèces locales.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. C'est une zone **destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat** (artisanat, commerces de proximité, services publics ou d'intérêt collectif...).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone AU est ouverte à l'urbanisation immédiatement.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article AU 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les constructions isolées (à l'exception des annexes aux habitations) non comprises dans une opération d'ensemble, à l'exception des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne compromettent pas les OAP et l'aménagement ultérieur de la zone.

1.3- Les installations, les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes :

- A usage d'exploitation agricole ou forestier,
- A usage d'hébergement hôtelier,
- A usage d'entrepôt,
- A usage industriel,
- Classées ou non, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Le changement de destination vers ces usages est également interdit.

1.4- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre permanents (ferraille, véhicules accidentés ou hors d'usage ...),

1.5- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

1.6- Les parcs de loisirs, manèges, ouverts au public.

1.7- Les terrains de camping ou de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.

1.8- Le stationnement d'habitations légères de loisir.

1.9- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations et constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement d'ensemble de la zone et d'une intégration paysagère dans le site.

2.2- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement de chaque zone, définies par les OAP,
- Que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité, existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- Que ne soit pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'urbanisation future du reste de la zone AU.

2.3- Les installations et constructions, classées ou non, liées à des activités artisanales, commerciales, ou de bureaux, et leurs extensions, à condition que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère résidentiel ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.4- Le changement de destination à condition que sa nature, son importance et son aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère résidentiel ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.5- Les dépôts et stockages de déchets non permanents à l'air libre liés à un usage autorisé dans la zone à condition d'être masqués.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4- Les accès à la voie publique de groupes d'habitations pourront être regroupés pour des raisons de sécurité.

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

- VOIRIE

3.6- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. Leur largeur utile ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

3.7- Dans la zone AU Grand Pineau Ouest, les voies en impasse sont interdites.

Dans la zone AU de La Faucherie, les voies en impasse sont à éviter.

Si cela n'est pas possible, elles sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- Toute installation ou construction nouvelle sera autorisée sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable sur la surface des parcelles.

Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application de la réglementation en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un prétraitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

- AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet

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

6.1- Les installations, les constructions nouvelles au nu du mur de façade et les extensions de constructions existantes doivent être implantées en retrait dans une bande comprise entre 2 et 10 mètres comptée depuis l'alignement.

6.2- Des dispositions différentes peuvent être autorisées à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) :

- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres² et dont la nature ou les caractéristiques techniques l'imposent (transformateur électrique...) pourront être implantées à moins de 2 mètres.
- Lorsque la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par une topographie défavorable, sous réserve de justifications techniques.

6.3- Les annexes pourront déroger à l'article 6.1 à condition d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLES AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 mètres.

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

8.1- Néant

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des installations, des constructions et des extensions est fixée à 9 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les installations, constructions nouvelles et extensions de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sans dépasser 12 mètres de haut.
- Pour certains éléments techniques indispensables à la création d'énergie renouvelable destinée à sa consommation personnelle, sans dépasser 12 mètres de haut.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1- 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 AU 12 - STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation. Il pourra être mutualisé.

12.2- Pour les habitations : il doit être réalisé au minimum 2 places de stationnement par logement (hors garage), excepté s'il s'agit de logements sociaux pour lesquels une seule place par logement pourra être exigée. Dans chaque opération, il est exigé au moins un emplacement supplémentaire pour 4 logements à répartir sur l'unité de l'opération.

12.3- Pour les autres catégories de constructions : le nombre de places devra correspondre aux besoins de stationnement des véhicules des employés, de services et de la clientèle.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Au minimum 5% de la superficie de chaque opération d'ensemble seront laissés libres, aménagés en espaces verts publics et plantations : bandes paysagères, traitement végétal et planté d'arbres des voies de desserte, recueil des eaux de pluies par des « noues »... Le principal espace vert de chaque zone AU sera d'une superficie conséquente de manière à constituer un véritable espace convivial. Il sera planté d'arbres de haute tige en privilégiant l'emploi d'espèces locales.

13.2- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols (voir liste indicative en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que Thuya ou Cupressus) sont à éviter.

CHAPITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

La zone AUX est une zone à urbaniser à vocation économique, destinée au développement du Pôle Mécanique de la Haute-Saintonge, espace économique d'intérêt communautaire à l'échelle de la Haute-Saintonge.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone devra se faire en compatibilité avec les OAP.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Les occupations et utilisations du sol citées à l'article AUX 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

1.2- Les constructions isolées non comprises dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble réalisées successivement et en cohérence avec les OAP, à l'exception des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne compromettent pas les OAP ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone.

1.3- Les installations, constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à destination :

- d'habitat, excepté celles citées à l'article AUX 2.
- d'exploitation agricole ou forestière.

L'affectation nouvelle d'un bâtiment à ces destinations est interdite.

1.4- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations et constructions destinées à un service public ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas remettre en cause l'aménagement d'ensemble de la zone et d'une intégration paysagère dans le site.

2.2- Les constructions d'habitation à condition qu'un gardiennage soit nécessaire sur place. Dans ce cas, le logement devra être intégré dans la construction de l'activité autorisée.

2.3- Les constructions autorisées, à l'exception des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, doivent s'inscrire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci sont autorisées sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec les conditions d'aménagement définies par les OAP,
- Que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité, existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- que ne soit pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'urbanisation future du reste de la zone AUX.

2.4- Les dépôts et stockages de déchets à l'air libre et liés à une activité autorisée dans la zone à condition d'être masqués.

ARTICLE AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Aucun accès direct sur la RD 157 ne sera autorisé.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

- VOIRIE

3.5- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères. La largeur utile ne pourra pas être inférieure à 3 mètres.

3.6- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- Toute installation ou construction nouvelle sera autorisée sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable sur la surface des parcelles. Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application de la réglementation en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un prétraitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet

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

6.1- Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 15 mètres de l'emprise des routes départementales,
- 10 mètres de l'emprise des voies communales

Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire la sécurité routière :

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres² et dont la nature ou les caractéristiques techniques l'imposent (transformateur électrique...) qui pourront être implantées avec un recul inférieur.

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par la configuration de la parcelle, des considérations topographiques, techniques ou de sécurité, notamment à l'angle de 2 voies, ou pour la mise en place d'un assainissement individuel, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

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

7.1- Les installations, constructions neuves et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 mètres.

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

8.1- Néant.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- L'emprise au sol est limitée à 70 % de la parcelle.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des installations, des constructions nouvelles et des constructions existantes est fixée à 20 mètres.

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- 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 AUX 12 - STATIONNEMENT

12.1- L'emprise dédiée au stationnement doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés de service ou de la clientèle). Elle doit être aménagée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les surfaces libres de toute construction ou de circulation doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) et être entretenues.

13.2- Les aires de stationnement de plus de 100 mètres² doivent être plantées de manière aléatoire ou par ensemble de boqueteaux à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 6 emplacements.

13.3- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols (voir liste indicative en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que Thuya ou Cupressus) sont à éviter.

13.4- Les plantations à créer (EBC), en limite avec la zone N, sont réalisées de manière à constituer une frange paysagère avec des espèces en mélanges et hauteurs variées. A terme, elles doivent avoir au minimum 2 mètres de haut et 2 mètres de large. Ces plantations doivent être entretenues et conservées.

Toutefois, l'abattage sera toléré :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité publique (mauvais état phytosanitaire, problème de visibilité...) ou d'intérêt général. L'abattage sera subordonné dans ce cas à replantation de manière à maintenir la cohérence du linéaire des haies en limite avec la zone N.
- Pour permettre l'accès à une parcelle ou la création d'un chemin ou d'une route, sur 6 mètres linéaires maximum.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUPH

La zone AUPH est destiné à la réalisation de nouvelles centrales photovoltaïques, conditionnée au respect des exigences légales et réglementaires en vigueur concernant la protection de l'environnement. Toutes les installations et constructions en lien et nécessaires au fonctionnement, à l'entretien, au gardiennage et à la sécurité de ces futures centrales photovoltaïques sont autorisées.

ARTICLE AUPH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Tous les types d'installations et constructions autres que ceux admis à l'article AUPH 2.

ARTICLE AUPH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les nouvelles centrales photovoltaïques, à condition qu'elles remplissent l'ensemble des modalités exigées par le Code de l'Environnement et qu'elles garantissent la protection des espaces naturels patrimoniaux ainsi que des zones humides, préalablement identifiés sur le terrain d'assiette.

2.2- Les installations, constructions nouvelles, et extensions de constructions existantes, de services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux en lien ou nécessaires au bon fonctionnement de nouvelles centrales photovoltaïques.

2.3- Les affouillements et exhaussements liés à des installations, constructions nouvelles et extensions de constructions de service public ou d'intérêt collectif, notamment ceux en lien ou nécessaires au bon fonctionnement du parc photovoltaïque (pour l'entretien, le gardiennage, la sécurité...).

ARTICLE AUPH 3 - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

- VOIRIE

3.4- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées à créer, devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des services de défense incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.5- Les voies en impasse sont autorisées à condition qu'elles se terminent par une raquette de retournement permettant facilement aux engins de services et secours de faire demi-tour.

ARTICLE AUPH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- Toute installation ou construction nouvelle sera autorisée sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable sur la surface des parcelles.

Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application de la réglementation en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un prétraitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

ARTICLE AUPH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet

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

6.1- Les installations, constructions nouvelles au mur de façade et les extensions de constructions existantes devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

6.2- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres² et dont la nature ou les caractéristiques techniques l'imposent (transformateur électrique...) pourront être implantées à moins de 2 mètres.

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

7.1- Les installations, constructions neuves et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 mètres.

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

8.1- Néant.

ARTICLE AUPH 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE AUPH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale d'une construction ne pourra pas excéder 5 mètres.

ARTICLE AUPH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- 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.

Les constructions nouvelles devront faire preuve d'une intégration paysagère de qualité au regard des lieux environnants, notamment dans les choix d'aspect extérieur.

S'agissant des clôtures, leur hauteur sera limitée à 2 mètres et tous les 100 mètres seront mis en place des passages à faune de 20x20cm. Elles devront être discrètes.

ARTICLE AUPH 12 - STATIONNEMENT

12.1- L'emprise dédiée au stationnement doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés de service ou de la clientèle). Elle doit être aménagée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE AUPH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols (voir liste indicative en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que Thuya ou Cupressus) sont à éviter.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisées, les extensions et les annexes des habitations existantes. Le présent règlement précise les zones d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise au sol et surface de ces extensions et annexes, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments repérés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une partie de la zone A est délimitée en zone inondable selon l'AZI de la Vallée du Palais et du Lary. La constructibilité sera limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelles familles ou activités à ce risque et de façon à ne pas l'aggraver.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et installations du sol autres que :

- Celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui satisfont les conditions énoncées à l'article A 2.
- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitat et qui satisfont aux conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol et de surface fixées par le présent règlement.

1.2- Sont interdites les occupations et utilisations du sol citées à l'article A 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

Trame inondation

1.1- Toute installation ou construction est interdite.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sous réserve d'être en lien et nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être justifiées par le besoin d'une présence rapprochée et permanente sur le site et d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation existants.

Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

Les installations et constructions de diversification de l'activité agricole (ateliers de transformation, vente directe, hébergement à la ferme...) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité principale agricole.

Les travaux, installations classées ou non, et aménagements (affouillements et exhaussement du sol), sous réserve d'être directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

2.2- Les constructions, installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3- La construction d'annexes aux habitations existantes à condition :

- d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation principale,
- que la surface totale d'emprise au sol des nouvelles annexes (garage, abri de jardin, piscine...) autorisées après la date d'approbation du présent PLU ne dépasse pas 60 mètres²,
- et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.4- Les extensions des habitations existantes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 mètres².

2.5- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, d'une mise en valeur du patrimoine bâti, et de ne pas soumettre de nouvelles populations à des risques ou nuisances.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- Toute installation ou construction nouvelle sera autorisée sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable sur la surface des parcelles.

Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application de la réglementation en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un prétraitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

- AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine,

le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet

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

6.1- Aucune construction ne peut être implantées à moins de :

- 10 mètres de l'axe pour les routes départementales,
- 7 mètres de l'axe des voies communales.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire la sécurité routière :

- Pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, dans ce cas, l'extension devra se faire dans l'alignement de la construction existante.
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction existante qui ne respecte pas la règle ci-dessus, dans ce cas, l'implantation devra se faire dans la continuité de la construction existante.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres² et dont la nature ou les caractéristiques techniques l'imposent (transformateur électrique...) qui pourront être implantées avec un recul inférieur.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par la configuration de la parcelle, des considérations topographiques, techniques ou de sécurité, notamment à l'angle de 2 voies, ou pour la mise en place d'un assainissement individuel, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

6.2- Les annexes aux habitations pourront déroger aux articles précédents à condition d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitat.

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

7.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2- Dans les zones bâties, les piscines pourront déroger à cette règle et être implantées entre 1 et 3 mètres de la limite séparative.

7.3- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront être implantées avec un recul inférieur à 3 mètres.

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

8.1- Les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone A sauf pour les extensions des habitations et leurs annexes :

- L'emprise au sol pour l'extension des habitations existantes est limitée à 50 mètres² par rapport à la surface à la date d'approbation du PLU
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes (garage, abri de jardin, piscine...) par rapport à la date d'approbation du PLU est limitée à 60 mètres².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions nouvelles et des extensions est fixée à 6 mètres, excepté pour celles d'exploitations agricoles ou forestières dont la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables à la création d'énergie renouvelable destinée à sa consommation personnelle, sans dépasser 12 mètres de haut.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, ...), dans la limite d'une hauteur de 15 mètres.
- Pour les constructions et installation de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, sans dépasser 12 mètres de haut.
- Pour les installations et constructions d'exploitation agricole ou forestière conditionnées par des impératifs techniques dûment justifiées.

10.2- La hauteur des annexes en lien avec une habitation existante est fixée à 5 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1- 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 A 12 - STATIONNEMENT

12.1- L'emprise dédiée au stationnement doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés de service ou de la clientèle). Elle doit être aménagée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts, les rideaux de végétation et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés

majoritairement d'essences locales de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols (voir liste indicative en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que Thuya ou Cupressus) sont à éviter.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La constructibilité est limitée. Les extensions et les annexes des habitations existantes seront autorisées selon les conditions d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité fixées par le règlement, de façon à ce qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette zone N correspond en grande partie aux espaces à vocation naturelle, plus ou moins boisés. Elle englobe un secteur Np, protégé en raison de sa valeur écologique (site Natura 2000). Il s'agit de la vallée du Palais.

Les dispositions générales de la zone N ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5 :

- Secteur Nt : secteur destiné à de l'hébergement touristique, équipements de détente et loisirs
- Secteur Nx : secteur accueillant des activités économiques

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments repérés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une partie de la zone Np est délimitée en zone inondable selon l'AZI de la Vallée du Palais et du Lary. La constructibilité sera limitée dans ce secteur de manière à ne pas exposer de nouvelles familles ou activités à ce risque et de façon à ne pas l'aggraver.

Une partie de la zone N est concernée par l'activité extractive.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Toutes constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N 2, sous réserve de remplir les conditions énoncées.

En secteur Np

1.1- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2, secteur Np.

En secteur Nt

1.1- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2, secteur Nt.

En secteur Nx

1.1- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2, secteur Nx.

Trame inondation

1.1- Toutes constructions et installations du sol autres que celles mentionnées à l'article N2, en zone inondable, sous réserve de remplir les conditions énoncées.

1.2- La démolition des ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations, sauf en cas de réhabilitation ou d'amélioration de ces ouvrages.

1.3- La création de tout obstacle à l'écoulement des eaux et de tout élément restreignant dangereusement le champ d'expansion des crues, à l'exception des ouvrages autorisés sous conditions à l'article N2 en zone inondable.

1.4- Tout dépôt de matériaux susceptibles de polluer les eaux ou d'être charriés lors des crues.

1.5- La mise en place de clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement des eaux.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1- Les installations et les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve :

- Que cette exploitation soit déjà existante dans la zone à la date d'approbation du PLU
- Que les nouvelles constructions soient implantées à moins de 150 mètres des bâtiments existants (cette distance pourra être augmentée pour des impératifs dûment justifiées)

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions d'exploitation agricole nécessaires à une activité pastorale, qui sont autorisées dans la limite de 40 mètres² par unité foncière et sous réserve qu'elles soient intégrées à leur environnement.

2.2- Les aménagements et installations légères permettant une valorisation et découverte du patrimoine de la commune (sentiers de découverte, tables de pique-nique, bancs, belvédères, panneaux...)

2.3- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation. L'extension ne pourra pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 mètres².
- Les annexes (garage, abri de jardin, piscine...) en lien avec une habitation sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de l'habitation principale et à condition que l'emprise au sol totale des nouvelles annexes autorisées après la date d'approbation du présent PLU ne dépasse pas 60 mètres²,
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, sous réserve que la nature et l'importance de la nouvelle destination soit compatible avec le voisinage,
- Les constructions, installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol, aménagement hydraulique...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être intégrés dans le paysage par des plantations d'essences mélangées, adaptées à la nature du sol.

Trame carrières

2.1- Les installations et constructions nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

En zone N et trame inondation

2.1- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de ne pas porter atteinte aux biens et aux personnes :

- L'extension des constructions à usage d'habitat, sous réserve qu'elle prenne en compte le risque inondation et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement. L'extension ne pourra pas excéder 20% de l'emprise au sol, dans la limite de 20 mètres².
- Les annexes (garage, abri de jardin, piscine...) en lien avec une habitation sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de celle-ci et à condition qu'elles prennent en compte le risque inondation et de ne pas créer de nouveau logement. L'emprise au sol totale des nouvelles annexes autorisées après la date d'approbation du présent PLU ne devra pas dépasser 20 mètres²,
- Les constructions, installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol, aménagement hydraulique...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils prennent en compte le risque inondation.

2.3- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être intégrés dans le paysage par des plantations d'essences mélangées, adaptées à la nature du sol. et non susceptibles de polluer les eaux ou d'être charriés lors des crues.

En secteur Np

2.1- Les installations et les constructions nouvelles ainsi que les extensions des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve :

- Que cette exploitation soit déjà existante dans la zone à la date d'approbation du PLU
- Que les nouvelles constructions soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments existants (cette distance pourra être augmentée pour des impératifs dûment justifiées)

Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions d'exploitation agricole nécessaires à une activité pastorale, qui sont autorisées dans la limite de 20 mètres² par unité foncière à condition d'être démontables, sans imperméabilisation des sols (sans dalle béton) et sous réserve qu'elles soient intégrées à leur environnement.

2.3- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les extensions des constructions à usage d'habitat. L'extension ne pourra pas excéder 20% d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 mètres².
- Les extensions des autres constructions, à condition que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements publics.

- Les annexes en lien avec une habitation sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de l'habitation principale. L'emprise au sol totale des nouvelles annexes autorisées après la date d'approbation du présent PLU ne devra pas dépasser 20 mètres².
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage, sous réserve que la nature et l'importance de la nouvelle destination soit compatible avec le voisinage,
- Les constructions, installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol, aménagement hydraulique...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être intégrés dans le paysage par des plantations d'essences mélangées, adaptées à la nature du sol.

En secteur Np et trame inondation

2.1- Les installations et constructions d'exploitation agricole nécessaires avec une activité pastorale, dans la limite de 20 mètres² par unité foncière, à condition d'être démontables, sans imperméabilisation des sols (sans dalle béton) et sous réserve qu'elles soient intégrées à leur environnement.

2.2- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de ne pas porter atteinte aux biens et aux personnes :

- L'extension des constructions à usage d'habitat, sous réserve qu'elle prenne en compte le risque inondation et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement. L'extension ne pourra pas excéder 20% d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 mètres².
- Les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, d'une emprise au sol inférieure à 20 mètres²,
- Les installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol, aménagement hydraulique...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils prennent en compte le risque inondation.

2.3- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être intégrés dans le paysage par des plantations d'essences mélangées, adaptées à la nature du sol et non susceptibles de polluer les eaux ou d'être charriés lors des crues.

En secteur Nt

2.1- Les aménagements et installations légères permettant une valorisation et découverte du patrimoine de la commune (sentiers de découverte, tables de pique-nique, bancs, belvédères, panneaux...)

2.2- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions de services publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations, les constructions nouvelles et les extensions des constructions à usage d'hébergement hôtelier et nécessaires au fonctionnement d'un camping,
- Les aires de camping et d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitat pour une vocation de gardiennage. Une seule habitation de gardiennage par secteur Nt.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation. L'extension ne pourra pas excéder 30%

d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 mètres².

- Les annexes en lien avec une habitation sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de celle-ci et à condition que l'emprise au sol totale des nouvelles annexes autorisées après la date d'approbation du présent PLU ne dépasse pas 60 mètres²,
- Le changement de destination vers de l'habitat, de l'hébergement hôtelier ou pour un usage en lien avec l'activité de camping ou l'accueil d'habitations légères de loisirs, (gîtes, chambres d'hôtes, accueil, sanitaires de camping...)
- Les installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol, aménagement hydraulique...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.3- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être intégrés dans le paysage par des plantations d'essences mélangées, adaptées à la nature du sol.

En secteur Nx

2.1- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- Les installations, constructions et extensions des constructions d'exploitation agricole ou forestière, artisanales ou industrielles.
- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions de services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage d'habitat pour une vocation de gardiennage. Une seule habitation de gardiennage par secteur Nx. Elle devra être intégrée au local d'activité.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation. L'extension ne pourra pas excéder 20% d'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 mètres².
- Les annexes en lien avec une habitation sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de celle-ci et à condition que l'emprise au sol totale des nouvelles annexes autorisées après la date d'approbation du présent PLU ne dépasse pas 20 mètres²,
- Les installations, travaux et aménagements (affouillements et exhaussement du sol, aménagement hydraulique...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.2- Les dépôts liés à une activité autorisée dans la zone, sous réserve d'être intégrés dans le paysage par des plantations d'essences mélangées, adaptées à la nature du sol.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé en fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3- Une construction pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- EAU POTABLE

4.1- Toute construction qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment raccordé au réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux.

- ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2- Toute installation ou construction nouvelle sera autorisée sous réserve qu'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation soit réalisable sur la surface des parcelles.

Cette surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application de la réglementation en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

4.3- Dans la mesure du possible, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle :

- Les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Sous réserve que seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé et raccordé au réseau public s'il existe, ou dans le milieu naturel superficiel après qu'aient été mis en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser sur la parcelle le stockage et l'infiltration des eaux.

L'évacuation d'eaux autres que pluviales dans le réseau d'eaux pluviales devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger un prétraitement.

Il est interdit de rejeter des eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées.

AUTRES RESEAUX

4.4- L'implantation de nouveaux réseaux publics de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques devra se faire de manière souterraine, sauf difficulté technique reconnue.

4.5- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'autres lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

4.6- Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble, torsadé ou courant, posé sur les façades.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet

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

6.1- Aucune construction ne peut être implantées à moins de :

- 10 mètres de l'axe pour les routes départementales,
- 7 mètres de l'axe des voies communales.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire la sécurité routière :

- Pour les extensions des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus, dans ce cas, l'extension devra se faire dans l'alignement de la construction existante.
- Pour les constructions s'implantant au nu d'une construction existante qui ne respecte pas la règle ci-dessus, dans ce cas, l'implantation devra se faire dans la continuité de la construction existante.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres² et dont la nature ou les caractéristiques techniques l'imposent (transformateur électrique...) pourront être implantées à moins de 2 mètres.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par la configuration de la parcelle, des considérations topographiques, techniques ou de sécurité, notamment à l'angle de 2 voies, ou pour la mise en place d'un assainissement individuel, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route.

6.2- Les annexes aux habitations pourront déroger aux articles précédents à condition d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale à usage d'habitat.

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

7.1- Les installations, constructions nouvelles et extensions devront être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2- Dans les zones bâties, les piscines pourront déroger à cette règle et être implantées entre 1 et 3 mètres de la limite séparative.

7.3- Les installations et constructions de services publics ou d'intérêt collectif dont l'emprise au sol n'excède pas 20 mètres², à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices) pourront

être implantées avec un recul inférieur à 3 mètres.

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

8.1- Les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone N sauf pour les extensions des habitations et leurs annexes :

- l'emprise au sol pour l'extension des habitations existantes est limitée à 50 mètres² par rapport à la surface à la date d'approbation du PLU
- L'emprise au sol totale des nouvelles annexes (garage, abri de jardin, piscine...) par rapport à la date d'approbation du PLU est limitée à 60 mètres².
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions d'exploitation agricole ou forestière excepté celles nécessaires à une activité pastorale, qui sont autorisées dans la limite de 40 mètres² par unité foncière.

9.2- En zone N et son secteur Np, l'emprise au sol des constructions est globalement limitée à 30% de la parcelle, dans la limite de :

- 20 mètres² d'emprise au sol pour l'extension des habitations existantes par rapport à la surface à la date d'approbation du PLU
- 20 mètres² d'emprise au sol totale des nouvelles annexes (garage, abri de jardin, piscine...) par rapport à la date d'approbation du PLU.

Cette règle ne concerne pas les constructions d'exploitation agricole ou forestière excepté celles nécessaires à une activité pastorale, qui sont autorisées dans la limite de 20 mètres² par unité foncière.

9.3- En secteur Np :

- L'emprise au sol est limitée à 20 mètres² pour l'extension des habitations existantes par rapport à la surface à la date d'approbation du PLU.
- L'emprise au sol est limitée à 20 mètres² pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.
- L'emprise au sol des constructions d'exploitation agricole ou forestière nécessaires à une activité pastorale est limitée à 20 mètres² par unité foncière.

9.4- En secteur Nt, l'emprise au sol des constructions est globalement limitée à 30% de la parcelle, dans la limite de :

- 50 mètres² d'emprise au sol pour l'extension des habitations existantes par rapport à la surface à la date d'approbation du PLU.
- 60 mètres² d'emprise au sol totale des nouvelles annexes (garage, abri de jardin, piscine...) par rapport à la date d'approbation du PLU.

9.5- En secteur Nx, l'emprise au sol des constructions est globalement limitée à 30% de la parcelle, dans la limite de :

- 20 mètres² d'emprise au sol pour l'extension des habitations existantes par rapport à la surface à la date d'approbation du PLU.
- 20 mètres² d'emprise au sol totale des nouvelles annexes (garage, abri de jardin, piscine...) par rapport à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale de toute installation, construction ou extension est fixée à 6 mètres, excepté pour celles d'exploitation agricole ou forestière dont la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour les constructions nouvelles en continuité d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- Pour certains éléments techniques indispensables à la création d'énergie renouvelable destinée à sa consommation personnelle, sans dépasser 12 mètres de haut.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminée, chaufferie, ...), dans la limite d'une hauteur de 15 mètres.
- Pour les constructions et installation de services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour les installations et constructions d'exploitation agricole ou forestière conditionnées par des impératifs techniques dûment justifiées.

10.2- La hauteur des annexes en lien avec une habitation existante est fixée à 5m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1- 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

12.1- L'emprise dédiée au stationnement doit être suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des constructions ou installations nouvelles (véhicules des résidents, des visiteurs, des employés de service ou de la clientèle). Elle doit être aménagée en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1- Les clôtures végétales, les écrans de végétation pour masquer les dépôts, les rideaux de végétation et les plantations dans les aires de stationnement ou espaces verts collectifs devront être composés majoritairement d'essences locales de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols (voir liste indicative en annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux (tel que Thuya ou Cupressus) sont à éviter.

ANNEXES

ANNEXE I - REGLES GENERALES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DOTEES D'UN PLU

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

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.

ANNEXE II - LISTE INDICATIVE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES POUR LES PLANTATIONS NOUVELLES

Quelques espèces traditionnelles qui peuvent constituer en mélange des **haies champêtres** :

- Eglantier
- Fusain d'Europe
- Troène
- Epine-noire
- Erable
- Noisetier
- Lilas
- Lauriers et notamment le Laurier-tin
- Forsythia
- Cotoneaster
- Chèvrefeuille
- Cornouiller
- Bourdaine

La plupart ont des fruits dont certains sont très décoratifs en hiver comme ceux des **églantiers et fusains**.

Le **laurier-tin** à des feuilles persistantes et fleurit en hiver.

Il existe des **chèvrefeuilles** à feuillage persistant à la floraison abondante. Le **forsythia** fleurit lui au printemps.

Le **cotoneaster** forme des baies décoratives et nourrissantes pour les oiseaux.

Quelques espèces locales d'arbres :

- Chêne
- Noyer
- Merisier
- Erable Sycomore ou champêtre
- Châtaignier
- Frêne
- Noisetier
- Tilleul