

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CHANIERES



PIECE N° 4

REGLEMENT

POS	<i>Prescrit</i>	<i>Arrêté</i>	<i>Publié</i>	<i>Approuvé</i>
ELABORATION	<i>le 19.08.1974</i>		<i>le 22.02.1977</i>	<i>le 05.09.1978</i>
REVISION N°1	<i>le 07.05.1982</i>	<i>le 02.07.1984</i>		<i>le 28.01.1985</i>
REVISION N°2	<i>le 27.10.1995</i>	<i>le 08.12.1997</i>		<i>le 11.01.1999</i>
REVISION SIMPLIFIEE	<i>le 24.07.2003</i>			<i>le 27.09.2004</i>
PLU	<i>Prescrit</i>	<i>Arrêté</i>	<i>Approuvé</i>	
REVISION (POS/PLU)	<i>le 06.08.2001</i>	<i>le 06.03.2006</i>	<i>30.10.2006</i>	
MODIFICATION n°1	<i>le 11 Avril 2011</i>		<i>02.07.2012</i>	

DOSSIER D'APPROBATION

REVISION POS / PLU :

 Place du Marché – 17610 SAINT SAUVANT	 60 rue Aliénor d'Aquitaine – 17610 CHANIERES
--	--

MODIFICATION n°1 DU PLU :

 13 bis rue Buffeterie – 17000 LA ROCHELLE
--

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de CHANIERES

PIECE N° 4
REGLEMENT

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	3
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....	11
▪ Chapitre 1 : règlement de la zone UA.....	12
▪ Chapitre 2 : règlement de la zone UB.....	23
▪ Chapitre 3 : règlement de la zone UC	34
▪ Chapitre 4 : règlement de la zone UI	43
▪ Chapitre 5 : règlement de la zone UX.....	48
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	55
▪ Chapitre 6 : règlement de la zone AU.....	56
▪ Chapitre 7 : règlement de la zone AUx.....	65
▪ Chapitre 8 : règlement de la zone 1AU.....	72
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	75
▪ Chapitre 9 : règlement de la zone A	76
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle.....	87
▪ Chapitre 10 : règlement de la zone N.....	88
Titre 6 : Annexes.....	97

Titre 1 : Dispositions Générales

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 CHANIERES.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R. 111-3-1, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-14-1, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.

b. S'appliquent aux règles propres du P.L.U. et prévalent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U. modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R. 443-9 et R. 443-9-1 du Code de l'Urbanisme. Et plus généralement les mesures législatives et réglementaires d'ordre public.

c – Sont reportés sur les documents graphiques les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les droits de préemption urbain (DPU). Le droit de préemption s'applique dans la totalité des zones urbaines (zones U) et les zones d'urbanisation futures (AU et 1AU) telle que délimitée par délibération du Conseil Municipal.

d - Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L. 422.1 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L. 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L. 430.1 du Code de l'Urbanisme sur tout le territoire de la commune en application de l'article L. 123.1.7 du Code de l'Urbanisme afin de préserver le patrimoine bâti local.
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L. 311.3 du Code Forestier.
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L. 315.1 et suivants, et R. 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R. 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique. Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre 1. : Zone UA,
- Chapitre 2 : Zone UB,
- Chapitre 3 : Zone UC,
- Chapitre 4 : Zone UI,
- Chapitre 5 : Zone UX.

2. Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ces zones sont :

- Chapitre 6 : Zone AU + AUd,
- Chapitre 7 : Zone AUx,

- Chapitre 8 : Zone 1AU + 1AUx + 1AUI.

3. Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre 9 : Zone A + secteur Ap.

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre 10 : Zone N + secteurs Ni, Nh(i), NI et Ngi

Le document graphique fait en outre apparaître :

- **Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

- **Les emplacements réservés**. Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

- **Les bandes de bruit de la RN 141** classée en deuxième catégorie **et de la RD24** classée troisième et quatrième catégorie conformément à l'arrêté préfectoral du **17/09/1999** relatif au classement des infrastructures de transport terrestre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, autres que les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes qui peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

A. Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol.

B. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

▪ Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation à l'exception des chemins d'exploitation agricole.

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

▪ Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

C. Dépendance

Construction détachée de la construction principale.

D. Annexe

Construction accolée à la construction principale.

ARTICLE 6 - DENSITE

A. Emprise au sol :

L'emprise au sol est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

B. Coefficient d'occupation des sols :

«C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L. 123-1 - 13 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 - BÂTIMENTS SINISTRES (Article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 – INSTALLATION ET TRAVAUX DIVERS (article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

a) Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

** y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme ;

c) Les garages collectifs de caravanes ;

d) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

e) Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R. 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

f) Pour les secteurs exposés au risque de retrait – gonflement des argiles, des sondages préalables devront être réalisés par un maître de l'art. En fonction de la nature du sol mise en évidence, les fondations des constructions devront être adaptées.

ARTICLE 9- OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 10 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine:

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie". (Loi validée du 27 septembre 1941 - Titre 1 et Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Service régional de l'Archéologie

102 Grande Rue - BP 553

86020 POITIERS cedex

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} :

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Article R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

ARTICLE 11 – ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 1 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Titre 2 :
Dispositions applicables
à la zone urbaine

CHAPITRE 1

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA.

La zone UA est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens du bourg de Chaniers, des villages des Essards et de Chez Corbin destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif est de préserver et de valoriser un bâti à caractère rural tout en assurant un développement maîtrisé de ces secteurs.

Il correspond 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 ou sont programmables à court terme.

En outre un **secteur UAi** a été créé pour tenir compte des parties bâties du bourg soumis au risque inondation de la Charente. Dans ce secteur, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I., approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 31 Décembre 2009, s'appliquent.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions **nouvelles** destinées aux activités agricoles, horticoles et d'élevages,
2. Les constructions **nouvelles** à usage d'activités industrielles et d'entrepôts,
3. L'ouverture de campings et caravanings ou de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
4. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois,
5. Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine,
6. Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2,
7. Les groupes de plus de 2 garages avec accès multiples donnant sur une voie publique.
8. **En outre, dans le secteur UAi**, , couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation dans le classement des établissements et à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone.
2. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
3. Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
4. L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.
5. Les constructions, installations et activités soumises à déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
6. **Dans le secteur UAi,,** couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UA 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 - Assainissement eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

4.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4.4 - Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

De plus, **dans le secteur UAi**, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimum de terrain, ni de dimension minimum de façade de terrain sur voie.

Toutefois, la superficie de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

1. Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement actuel (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

2. Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- a) Pour les dépendances.
- b) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti.
- c) Lorsqu'au moins la moitié de la façade de la construction est implantée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
- d) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- f) Si la construction est située sur un terrain dont la façade sur voie est d'une nature telle qu'elle ne permet pas la construction à l'alignement, et dont la partie arrière autorise une implantation répondant aux dispositions de l'article UA 7, paragraphe 2.

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

1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions ou une partie de la construction doivent être édifiées en continuité du bâti existant sur la limite de propriété.

Il est toutefois possible de déroger à cette règle à condition qu'un mur plein de clôture de hauteur supérieure à 1.50 mètres ou un portique assure au rez-de-chaussée la continuité de l'alignement de la rue. Dans ce cas la construction sera édifiée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade sous réserve que cette distance ne soit pas inférieure à 3 mètres.

2. Au-delà de la bande de 15 mètres ci-dessus définie :

Les constructions, lorsqu'elles ne sont pas en limite séparative, doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sous réserve que cette distance ne soit pas inférieure à 3 mètres.

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

La distance à respecter entre deux bâtiments qui ne sont pas jointifs est de 1 mètre minimum.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut **8.50** mètres à l'égout du toit.

La hauteur des dépendances ne doit pas dépasser 4.50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et aux ouvrages techniques.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Rénovation et aménagements des constructions anciennes :

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante,
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

11.1.1 – Toiture :

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées sera réemployée en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

11.1.2 – Façades :

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect (chaux aérienne et sable). Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois est admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

11.1.3 – Ouvertures :

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Les baies sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées. Dans le cas de constructions modestes à caractère rural, l'ordonnement n'est pas aussi régulier, les dimensions des ouvertures peuvent varier et dans ce cas, il est nécessaire de conserver la diversité.

Les ouvertures plus larges que hautes sont proscrites.

11.1.4 – Menuiseries :

Les menuiseries comportent un ou deux ouvrants à la française selon leurs proportions avec carreaux charentais. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

L'installation de volets roulants sera acceptable, dans le cas de nécessité absolue, à condition que les coffrets soient invisibles en façade.

11.1.5 – Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes et les piliers encadrant les portails seront conservés dans leur aspect.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur se rapprochant des hauteurs voisines,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur se rapprochant des hauteurs voisines,
- soit d'une murette de 0,60 mètre minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, fil de fer barbelé sont interdites).

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les haies vives d'essence(s) locale(s), éventuellement doublée par l'une des clôtures décrites ci-dessus sont autorisées.

11.2 - Constructions neuves et modifications des constructions récentes :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

11.2.1 – Volumes :

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

11.2.2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30%. Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

11.2.3 – Façades :

Les façades seront :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée,
- Soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le bardage bois pourra être mis en œuvre sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

11.2.4 – Ouvertures :

Les baies seront de proportions nettement verticales.

Les façades vues du domaine public seront réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale.

Les ouvertures plus larges que hautes sont proscrites.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.2.5 – Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- soit d'une murette de 0,60 mètre minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, fil de fer barbelé... sont interdites).

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

Les haies vives d'essence(s) locale(s), éventuellement doublée par l'une des clôtures décrites ci-dessus sont autorisées.

11.3 - Éléments divers :

11.3.1 - Les vérandas : seules seront autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans perturber l'ordonnement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales des maisons Saintongeaises.

11.3.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11.3.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.4 – Extensions de bâtiments d'exploitation :

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillessement, teinte, aspect).

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

(Conférer annexe n°3 : fiche CAUE)

11.5 - Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

(Conférer annexe n°2 : fiche CAUE)

De plus, **dans le secteur UAi**, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

ARTICLE UA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Il sera donc exigé :

Habitations	1 place par logement sauf pour les projets d'aménagements des bâtiments existants En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 400 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
Activités de services et de bureaux	Pas de place exigée pour moins de 30 m ² de plancher hors œuvre net Au delà de 30 m ² , 1 place pour 25 m ² (tranche entamée) de plancher hors œuvre net
Etablissements commerciaux	Pas de place exigée pour moins de 30 m ² de plancher hors œuvre net Au delà de 30 m ² , 1 place pour 25 m ² (tranche entamée) de plancher hors œuvre net Cas particulier des livraisons : au-delà de 100 m ² de surfaces de réserves (tranche entamée), une aire de stationnement et de livraison des

	<p>merchandises doit être aménagée au moins égale à 10% de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².</p>
Hébergement hôtelier	<p>1 place de stationnement par chambre</p>
Etablissements de santé	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable. -
Etablissements recevant du public (salles de sport, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de culte, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissement d'action sociale et d'enseignement)	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles bâties ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 50% de leur superficie totale ; ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les plantations d'arbres et de haies seront majoritairement constituées d'essences locales.

De plus, **dans le secteur UAi**, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Le C.O.S. est fixé à 2.

Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes, le C.O.S. est porté à 2.5.

Le C.O.S. n'est pas limité dans les cas suivants :

1. Restauration de constructions existantes, sous réserve que cette restauration n'entraîne aucune augmentation d'emprise et de volume de la construction ;
2. Reconstructions après sinistre, sous réserve que ces reconstructions n'entraînent aucune augmentation de l'emprise et du volume des constructions initiales, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone par le présent règlement ;
3. Constructions de bâtiments publics suivants : mairies, édifices culturels ou cultuels, équipements d'infrastructure et ouvrages techniques d'utilité publique.

CHAPITRE 2

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB.

La zone UB est un secteur bâti des villages et certains secteurs en contact avec le centre bourg. Elle présente des caractéristiques proches de celui-ci. L'implantation des bâtiments présente des densités variables : en partie à l'alignement ou en retrait, en ordre continu ou semi-continu.

Il correspond 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 ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend un **secteur UBi** qui a été créé pour tenir compte des parties bâties soumises au risque d'inondation de la Charente. Celui-ci est défini par le Périmètre de Risque Inondation approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 31 Décembre 2009. Dans ce secteur, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions **nouvelles** destinées aux activités agricoles, horticoles et d'élevages.
2. Les constructions **nouvelles** à usage d'activités industrielles et d'entrepôts.
3. L'ouverture de campings et caravanings ou de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
4. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois.
5. Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
6. Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
7. Les groupes de plus de 2 garages avec accès multiples donnant sur une voie publique.
8. **En outre**, le secteur **UBi**, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation dans le classement des établissements et à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone.
2. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
3. Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
4. L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.
5. Les constructions, installations et activités soumises à déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
6. **Dans** le secteur **UBi**, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UB 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 - Assainissement eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

4.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4.4 - Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

De plus, dans le secteur UB_i, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimum de terrain, ni de dimension minimum de façade de terrain sur voie.

Toutefois, la superficie de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

1. Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée sur les plans, sous réserve du respect de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux implantations le long des routes classées à grande circulation.

2. Sauf indication particulière portée sur le document graphique, les constructions principales doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant,

- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres de la partie principale de la construction et de 5 mètres au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement,

toutefois ce recul minimum ne pourra excéder 10 mètres.

3. Toutefois, l'implantation différentes par rapport à ces alignements sont possibles dans les cas suivants :

a) Pour les dépendances.

b) Lorsque la construction s'inscrit entre une ou deux constructions existantes en bon état et elles-mêmes implantées selon un retrait différent, à la condition que cette construction soit alignée sur celle des deux constructions implantée au plus près de la bande comprise entre 3 et 10 mètres de l'emprise des voies et des espaces publics.

c) Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante, ou l'édification d'une dépendance en complément de bâtiments existants.

d) Lorsque l'implantation est effectuée par rapport aux voies internes d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, à la condition que le parti d'aménagement le justifie.

e) Lorsque la façade du terrain sur la voie ne permet pas, en raison de son étroitesse, une construction dans la bande comprise entre 3 et 10 mètres de l'emprise des voies et des espaces publics, comme il est dit au §2 ci-dessus, et à la condition que le terrain soit relié à la voie publique par un accès privé.

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

1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la marge de recul prévus au P.L.U., les constructions ou une partie des constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 3 mètres d'une limite séparative.

2. Au-delà de la bande de 15 mètres ci-dessus définie :

les constructions, lorsqu'elles ne sont pas en limite séparative, doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sous réserve que cette distance ne soit pas inférieure à 3 mètres.

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

La distance à respecter entre deux bâtiments qui ne sont pas jointifs est de 3 mètres minimum.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut **7.50** mètres à l'égout du toit.

La hauteur des dépendances ne doit pas dépasser 4.50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et aux ouvrages techniques.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Rénovation et aménagements des constructions anciennes :

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante,
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

11.1.1 – Toiture :

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées sera réemployée en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

11.1.2 – Façades :

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect (chaux aérienne et sable). Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois est admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

11.1.3 – Ouvertures :

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

Les baies sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées. Dans le cas de constructions modestes à caractère rural, l'ordonnement n'est pas aussi régulier, les dimensions des ouvertures peuvent varier et dans ce cas, il est nécessaire de conserver la diversité.

Les ouvertures plus larges que hautes sont proscrites.

11.1.4 – Menuiseries :

Les menuiseries comportent un ou deux ouvrants à la française selon leurs proportions avec carreaux charentais. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

L'installation de volets roulants sera acceptable, dans le cas de nécessité absolue, à condition que les coffrets soient invisibles en façade.

11.1.5 – Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes et les piliers encadrant les portails seront conservés dans leur aspect.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur se rapprochant des hauteurs voisines,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur se rapprochant des hauteurs voisines,
- soit d'une murette de 0,60 mètre minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, fil de fer barbelé sont interdites).

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les haies vives d'essence(s) locale(s), éventuellement doublée par l'une des clôtures décrites ci-dessus sont autorisées.

11.2 - Constructions neuves et modifications des constructions récentes :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

11.2.1 – Volumes :

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

11.2.2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30%. Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

11.2.3 – Façades :

Les façades seront :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée,
- Soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le bardage bois pourra être mis en œuvre sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

11.2.4 – Ouvertures :

Les baies seront de proportions nettement verticales.

Les façades vues du domaine public seront réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale.

Les ouvertures plus larges que hautes sont proscrites.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.2.5 – Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- soit d'une murette de 0,60 mètre minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, fil de fer barbelé... sont interdites).

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

Les haies vives d'essence(s) locale(s), éventuellement doublée par l'une des clôtures décrites ci-dessus sont autorisées.

11.3 - Éléments divers :

11.3.1 - Les vérandas : seules seront autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans perturber l'ordonnement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales des maisons Saintongeaises.

11.3.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11.3.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.4 – Extensions de bâtiments d'exploitation :

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

(Conf. annexe n°3 du CAUE)

11.5 - Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

(Conférer annexe n°2 : fiche CAUE)

De plus, dans le secteur UB_i, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

ARTICLE UB 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Il sera donc exigé :

Habitations	1 place par logement sauf pour les projets d'aménagements des bâtiments existants En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 400 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
Activités de services et de bureaux	Pas de place exigée pour moins de 30 m ² de plancher hors œuvre net Au delà de 30 m ² , 1 place pour 25 m ² (tranche entamée) de plancher hors œuvre net
Etablissements commerciaux	Pas de place exigée pour moins de 30 m ² de plancher hors œuvre net Au delà de 30 m ² , 1 place pour 25 m ² (tranche entamée) de plancher hors œuvre net Cas particulier des livraisons : au-delà de 100 m ² de surfaces de réserves (tranche entamée), une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10% de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m ² .
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre

Etablissements de santé	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Etablissements recevant du public (salles de sport, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de culte, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissement d'action sociale et d'enseignement)	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles bâties ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 50% de leur superficie totale ; ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les plantations d'arbres et de haies seront majoritairement constituées d'essences locales.

De plus, dans le secteur UBi, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Le C.O.S. est fixé à 1,5.

Dans le cas d'aménagements ou d'extensions de constructions existantes, le C.O.S. est porté à 2.

Le C.O.S. n'est pas limité dans les cas suivants :

1. Restauration de constructions existantes, sous réserve que cette restauration n'entraîne aucune augmentation d'emprise et de volume de la construction ;
2. Reconstructions après sinistre, sous réserve que ces reconstructions n'entraînent aucune augmentation de l'emprise et du volume des constructions initiales, dans la mesure où ces constructions sont autorisées dans la zone par le présent règlement ;
3. Constructions de bâtiments publics suivants : mairies, édifices culturels ou culturels, équipements d'infrastructure et ouvrages techniques d'utilité publique.

CHAPITRE 3

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC.

La zone UC est un secteur urbain d'extensions récentes destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Il correspond 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 ou sont programmables à court terme.

En outre un **secteur UCi** a été créé pour tenir compte des parties bâties du village de Moulin Rompu soumis au risque inondation de la Charente. Dans ce secteur, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I., approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 31 Décembre 2009, s'appliquent.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions destinées aux activités agricoles, horticoles et d'élevages.
2. Les constructions **nouvelles** à usage d'activités industrielles et d'entrepôts.
3. L'ouverture de campings et caravanings ou de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
4. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois.
5. Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
6. Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
7. Les groupes de plus de 2 garages avec accès multiples donnant sur une voie publique.
8. **En outre, dans le secteur UCi**, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation dans le classement des établissements et à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone.
2. La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
3. Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
4. L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole dans le respect du cadre réglementaire en vigueur.
5. Les constructions, installations et activités soumises à déclaration au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
6. **Dans le secteur UCi**, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **4 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UC 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 - Assainissement eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

4.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4.4 - Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

De plus, dans le secteur UCi, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimum de terrain, ni de dimension minimum de façade de terrain sur voie.

Toutefois, la superficie de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

1. Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée sur les plans, sous réserve du respect de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux implantations le long des routes classées à grande circulation.

2. Sauf indication particulière portée sur le document graphique, les constructions principales doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant,
 - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres de la partie principale de la construction et de 5 mètres au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement,
- toutefois ce recul minimum ne pourra excéder 10 mètres.

3. Toutefois, l'implantation différentes par rapport à ces alignements sont possibles dans les cas suivants :

- a) Pour les dépendances.
- b) Lorsque la construction s'inscrit entre une ou deux constructions existantes en bon état et elles-mêmes implantées selon un retrait différent, à la condition que cette construction soit alignée sur celle des deux constructions implantée au plus près de la bande comprise entre 3 et 10 mètres de l'emprise des voies et des espaces publics
- c) Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante, ou l'édification d'une construction annexe en complément de bâtiments existants.
- d) Lorsque l'implantation est effectuée par rapport aux voies internes d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, à la condition que le parti d'aménagement le justifie.
- e) Lorsque la façade du terrain sur la voie ne permet pas, en raison de son étroitesse, une construction dans la bande comprise entre 3 et 10 mètres de l'emprise des voies et des espaces publics, comme il est dit au §2 ci-dessus, et à la condition que le terrain soit relié à la voie publique par un accès privé.

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

1. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, la distance horizontale doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. Les dépendances de la construction principale peuvent être implantées soit en retrait (recul de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limites séparatives.

3. Toutefois, cette norme d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

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

La distance à respecter entre deux bâtiments qui ne sont pas jointifs est de 3 mètres minimum.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 60%.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut **6** mètres à l'égout du toit.

La hauteur des dépendances ne doit pas dépasser 4.50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et aux ouvrages techniques.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

ARTICLE UC 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Constructions neuves et modifications des constructions récentes :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

11.1.1 – Volumes :

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

11.1.2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30%. Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

11.1.3 – Façades :

Les façades seront :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée,
- Soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le bardage bois pourra être mis en œuvre sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtus est interdit.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

11.1.4 – Ouvertures :

Les baies seront de proportions nettement verticales.

Les façades vues du domaine public seront réalisées sur le principe d'ordonnement et de composition verticale.

Les ouvertures plus larges que hautes sont proscrites.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.1.5 – Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.
- soit d'une murette de 0,60 mètre minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, fil de fer barbelé... sont interdites).

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

Les haies vives d'essence(s) locale(s), éventuellement doublée par l'une des clôtures décrites ci-dessus sont autorisées.

11.2 - Éléments divers :

11.2.1 - Les vérandas : seules seront autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans perturber l'ordonnancement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales des maisons Saintongeaises.

11.2.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11.2.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.3 - Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

(Conférer annexe n°2 : fiche CAUE)

De plus, dans le secteur UCi, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

ARTICLE UC 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Il sera donc exigé :

Habitations	<p>2 places par logement sauf pour les projets d'aménagements des bâtiments existants</p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain à moins de 400 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.</p>
Activités de services et de bureaux	1 place pour 25 m ² (tranche entamée) de plancher hors œuvre net avec un minimum de 1 place par bureau ou activité de services
Etablissements commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 25 m² (tranche entamée) de plancher hors œuvre net avec un minimum de 1 place par bureau ou activité de service, - cas particulier des livraisons : au-delà de 100 m² de surfaces de réserves (tranche entamée), une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10% de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Etablissements de santé	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Etablissements recevant du public (salles de sport, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de culte, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissement d'action sociale et d'enseignement)	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles bâties ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 50% de leur superficie totale ; ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les plantations d'arbres et de haies seront majoritairement constituées d'essences locales.

De plus, dans le secteur UCi, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 Le coefficient des sols est limité à 0,60.

2 Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 4

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UI.

La zone UI est un secteur urbain réservé aux équipements publics de sport et de loisirs.

Elle correspond 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 ou sont programmables à court terme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisation du sol de quelque nature que ce soit sont interdites à l'exception de celles énumérées à l'article UI 2.

ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions en zone UI les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations liées aux équipements et aux activités de sport et de loisirs.
2. Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des équipements et des installations de la zone,
3. Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **4 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UI 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 - Assainissement eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous

réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

4.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4.4 - Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement défini par la marge de recul indiquée sur les plans, sous réserve du respect de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux implantations le long des routes classées à grande circulation.

2. A défaut d'indication, les constructions et installations seront implantées en respectant une marge de recul minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies et espaces publics.

3. Toutefois, des implantations qui ne respectent pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises dès lors que les bâtiments existants sur la même unité foncière ou sur une propriété voisine sont implantés avec un recul inférieur aux dispositions ci-dessus. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à celui de la construction la plus proche de l'alignement.

4. De plus, dans le cas d'opérations groupées et sous réserve d'une réflexion globale justifiant un parti architectural, il ne sera pas fixé de marge de recul minimale par rapport aux voies de desserte interne.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur des façades les plus proches diminuées de 4 mètres sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

2. **Toutefois, dans le cas d'opérations groupées et sous réserve d'une réflexion globale justifiant un parti architectural, il ne sera pas fixé de marge de recul minimale.**

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UI 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Cela ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ARTICLE UI 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 5

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX.

La zone UX est destinée à l'accueil spécifique d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des secteurs d'habitation n'est pas souhaitable.

Elle correspond 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 ou sont programmables à court terme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UX 2.

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

Sont admises sous conditions en zone UX les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à usage industriel et artisanal, ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts qui leur sont liés.
2. Les dépôts de déchets de toute nature à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa précédent, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
3. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient accolées au bâtiment d'activité et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.
4. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas 1 à 3 précédents.
6. Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas 1 à 3 précédents.

7. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **6 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UX 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 - Assainissement eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

4.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4.4 - Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement défini par la marge de recul indiquée sur les plans, sous réserve du respect de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux implantations le long des routes classées à grande circulation.

2. A défaut d'indication, les constructions et installations seront implantées en respectant une marge de recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies et espaces publics.

3. Toutefois, des implantations qui ne respectent pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises dès lors que les bâtiments existants sur la même unité foncière ou sur une propriété voisine sont implantés avec un recul inférieur aux dispositions ci-dessus. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à celui de la construction la plus proche de l'alignement.

4. De plus, dans le cas d'opérations groupées et sous réserve d'une réflexion globale justifiant un parti architectural, il ne sera pas fixé de marge de recul minimale par rapport aux voies de desserte interne.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur des façades les plus proches diminuées de 4 mètres sans que ce retrait puisse être inférieur à 6 mètres.

2. D'autres implantations édifiées en limite séparative sont admises; dans ce cas, des mesures "coupe feu" seront imposées.

3. Tout matériau combustible, explosif ou nauséabond, et plus généralement tout matériau ou construction susceptible d'apporter une nuisance importante à l'environnement sera entreposé en respectant un retrait minimum de 20 m par rapport aux limites de la zone UX ;

des règles plus contraignantes pourront éventuellement être fixées par les services de sécurité.

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

Deux bâtiments non contiguës implantés sur une même unité foncière doivent être écartés l'un de l'autre selon une distance en tout point au moins égale à la plus grande hauteur des deux bâtiments diminué de 4 mètres, à condition que cette distance ne soit pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière, excepté sur les unités foncières supérieures à 2000 m², où cette emprise est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

20 % au moins de la surface de chaque unité foncière devront être aménagés en espace vert ou en parking planté.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **10 mètres**, mesurée à l'égout du toit.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

ARTICLE UX 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

11.1 – Dispositions pour les bâtiments :

11.1.1 – Façades :

Les matériaux utilisés sont suivants : enduit teinté, bardages bois, bardages métalliques laqués ou plastique.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs seront à choisir parmi celles proposées par la fiche du CAUE jointe en annexe.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales.

11.1.2 – Toitures :

Les couvertures apparentes doivent respecter les couleurs proposées par la fiche du CAUE jointe en annexe.

11.2 – Dispositions pour les clôtures :

Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UX 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

1. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
4. Les espaces à planter au titre du L-111.1.7 du Code de l'Urbanisme reportés sur les documents graphiques devront être respectés.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre 3 :
Dispositions applicables
à la zone à urbaniser

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme. Elle comprend la future zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations d'aménagement.

L'aménagement de chaque secteur devra respecter les principes d'aménagement intégrés dans le document d'orientations d'aménagements (DOA).

Cette zone comprend :

- un secteur **AUe**, spécifiquement dédié à l'accueil
 - d'un hôtel destiné à l'accueil d'hébergement touristique (hôtel de tourisme, résidence de tourisme))
 - d'un équipement d'intérêt collectif type résidence pour personnes âgées dépendantes ou non au lieu dit « Pièces des Sept Journaux »
- un secteur **AUa**, spécifiquement dédié à la réalisation d'un quartier dense, à dominante d'habitat.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites **dans le document d'orientations d'aménagements**,
2. Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois,
3. L'ouverture de campings et caravanings
4. Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine,
5. L'édification de constructions destinées aux activités agricoles,
6. Les constructions à usage d'activités industrielles,
7. Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
8. Les constructions à usage d'habitation dans le secteur AUe à l'exception des logements de gardiennage, suivant les conditions de l'article AU2
9. Les parcs résidentiels de loisirs dans le secteur AUe

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Dans le secteur AU et secteurs AUe et AUa :

1. Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
2. Les affouillements ou exhaussements nécessaires aux recherches archéologiques,
3. Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs publics ou privées à vocation sociale et culturelle ou nécessaires à la desserte des terrains.
4. Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'activités compatibles avec le caractère de la zone.
5. L'extension limitée des constructions dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sous réserve de respecter le caractère architectural de la zone.

b) Dans la zone AU et secteur AUa :

1. Les constructions à usage d'habitation, aux conditions ci après :
 - a) Sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone et dans le respect des OAP
 - b) Sous réserve, pour le pétitionnaire, de réaliser les équipements nécessaires à l'opération.
2. Les constructions à usage d'hôtellerie, de bureaux, de commerces, artisanat, de services ou d'activités compatibles avec le caractère de la zone.

c) Dans le secteur AUe :

Les constructions à usage d'habitation à conditions :

- de constituer le logement de gardiennage indispensable à l'exercice de l'activité
- d'être intégré dans le bâtiment d'équipement ou d'activité

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **4 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2 - Assainissement eaux usées :

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

4.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures devront être étudiés et pourront être mis en place.

4.4 - Réseaux divers :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimum de terrain.

Toutefois, la superficie de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

a) Dans la zone AU

1. Pour les secteurs soumis à l'application du L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme le long de la RN.141, les constructions doivent être implantées dans le respect des indications portées sur les documents graphiques.

2. Pour les autres secteurs, les constructions principales doivent s'implanter avec un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement actuel.

3. Des implantations différentes des alignements définis aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :

- a) Lorsqu'au moins la moitié de la façade de la construction est implantée à l'alignement demandé.
- b) Lorsque le projet concerne l'extension d'une construction existante.
- c) Lorsque l'implantation est effectuée par rapport aux voies internes d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, à la condition que le parti d'aménagement le justifie.

b) Dans le secteur AUa

1. Pour les secteurs soumis à l'application du L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme le long de la RN.141, les constructions doivent être implantées dans le respect des indications portées sur les documents graphiques.

2. Les constructions principales doivent s'implanter avec un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement actuel (ou à la limite séparant la propriété de la voie). Elles doivent s'implanter à l'alignement lorsque les orientations d'aménagement l'imposent.

c) Dans le secteur AUe

Les constructions principales doivent s'implanter dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement actuel (ou à la limite séparant la propriété de la voie).

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

a) Dans la zone AU

Les constructions principales ou une partie des constructions principales peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 3 mètres d'une limite séparative.

b) Dans le secteur AUa

Les constructions ou une partie des constructions seront édifiées sur une limite séparative au moins.

c) Dans le secteur AUe

Les constructions ou une partie des constructions seront édifiées dans une bande de 0 à 20 m à partir de la limite séparative

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

Lorsqu'ils ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 3 mètres.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière, excepté sur les unités foncières supérieures à 2000 m², où cette emprise est limitée à 50% de la superficie du terrain.

20% au moins de la surface de chaque unité foncière devront être aménagés en espace vert ou parking planté.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

a) Dans le secteur AU et le secteur AUa

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut 6,00 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des dépendances aux habitations ne doit pas excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux mairies, aux édifices culturels et culturels et aux ouvrages techniques indispensables et d'utilité publique lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

b) Dans le secteur AUe

Les constructions pourront avoir au maximum deux étages sur rez-de-chaussée, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 8,00 mètres mesurés à l'égout du toit.

ARTICLE AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

11.1 – Constructions nouvelles traditionnelles :

11.1.1 – Volumes :

Les volumes seront simples.

11.1.2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 30 %. Les couvertures avec croupe seront réservées

aux volumes ayant un étage.

Les toitures en ardoises sont admises

11.1.3 – Façades :

Les façades seront :

- soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée,
- soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le matériau bois pourra être mis en œuvre et sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtu est interdit.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

11.1.4 – Ouvertures :

Les baies seront de préférence de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.1.5 – Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives. Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

Sur les franges avec les zones N et A, les clôtures seront constituées de grillages doublés de haies vives afin d'assurer une transition naturelle entre zone bâtie et espace naturelle.

11.2 - Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

11.2.1 – Toitures :

Les toitures seront :

- en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 30 %
- en toiture terrasse végétalisée ou non

11.3 - Éléments divers :

11.3.1 - Les vérandas : seules seront autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans perturber l'ordonnancement et en évitant l'orientation sud ou ouest défavorables à une bonne gestion thermique.

11. 3.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11. 3.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

ARTICLE AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Il sera donc exigé :

Habitations	2 places par logement sauf pour les projets d'aménagements des bâtiments anciens
Activités de services et de bureaux	1 place pour 25 m ² de plancher hors œuvre net avec un minimum de 1 place par bureau ou activité de services
Etablissements commerciaux	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 25 m² de plancher hors œuvre net avec un minimum de 1 place par bureau ou activité de service, - cas particulier des livraisons : au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée au moins égale à 10% de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Etablissements de santé	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Etablissements recevant du public (salles de sport, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de culte, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissement d'action sociale et d'enseignement)	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces libres des parcelles bâties ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être aménagés en espaces verts sur un minimum de 50% de leur superficie totale ; ces espaces seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de dix emplacements seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par fraction de 100 m² de superficie affectée à cet usage.

Les plantations d'arbres et de haies seront majoritairement constituées d'essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 7

REGLES APPLICABLES A LA ZONE AUx.

La zone AUx est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme sous forme d'opération d'ensemble, à vocation d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires par l'aménageur ou le constructeur.

Un secteur AUxa porte la hauteur des construction à 13m (au lieu de 10m en AUx)

Les équipements publics nécessaires devront être réalisés ou programmés avant toute délivrance d'autorisation d'occupation d'occuper ou d'utiliser le sol.

L'urbanisation s'effectuera de manière concertée ; les opérations devront garantir un aménagement cohérent de la zone.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUx 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone AUx les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas visées à l'article AUx 2.

ARTICLE AUx 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions en zone AUx les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les lotissements au sens de l'article R 315-1 et 2 du Code de l'Urbanisme, et les installations et ensembles de constructions groupées à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de service, aux conditions suivantes :
 - a) sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ;
 - b) sous réserve de réalisation des équipements nécessaires à l'opération ;
2. Les constructions à usage d'équipement collectif public ou privé nécessaires à l'opération.
3. L'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la zone ainsi que leurs annexes, dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation dans leurs classements et qu'ils ont pour conséquence d'en diminuer les nuisances.
4. Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention ou de bassin d'orage au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie et à l'adaptation des terrains dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone.

5. Les affouillements et exhaussements du sol nécessités par des recherches archéologiques.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les accès directs sur les routes nationales et départementales sont interdits sauf impossibilité de desserte sur une autre voie. Ces accès devront avoir lieu sur les autres voies prévues à cet effet à l'intérieur de la zone dans le cadre d'un plan d'aménagement de la zone. Les accès directs sur la RN 141 sont interdits.

3. Le branchement sur les voies publiques est à la charge du constructeur ou de l'aménageur ; les voies privées réalisées à cet effet devront avoir au minimum 6 m de large et une plate-forme de 8 mètres ;

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

Voirie :

1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

3. L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE AUX 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2.- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Le rejet des eaux résiduelles industrielles non traitées dans le réseau public d'assainissement est interdit ; seuls les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions des 8 juin 1953 et 10 décembre 1957 et par les nouvelles instructions en vigueur pourront être rejetés dans ce réseau.

Les eaux de refroidissement ne pourront être rejetées dans le milieu naturel que si leur température est inférieure à 20°.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

Des systèmes de récupération des eaux pluviales provenant des toitures devront être étudiés et pourront être mis en place.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication

Pour la desserte des activités à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface minimum de chaque unité foncière constructible est fixée à 1000 m².

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

1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement défini par la marge de recul indiquée sur les plans, sous réserve du respect de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux implantations le long des routes classées à grande circulation.

2. A défaut d'indication, les constructions et installations seront implantées en respectant une marge de recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise des voies et espaces publics.

3. Toutefois, des implantations qui ne respectent pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises dès lors que les bâtiments existants sur la même unité foncière ou sur une propriété voisine sont implantés avec un recul inférieur aux dispositions ci-dessus. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à celui de la construction la plus proche de l'alignement.

4. De plus, dans le cas d'opérations groupées et sous réserve d'une réflexion globale justifiant un parti architectural, il ne sera pas fixé de marge de recul minimale par rapport aux voies de desserte interne.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant en tout point un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la hauteur des façades les plus proches diminuées de 4 mètres sans que ce retrait puisse être inférieur à 6 mètres.

2. D'autres implantations édifiées en limite séparative sont admises; dans ce cas, des mesures "coupe feu" seront imposées.

3. Tout matériau combustible, explosif ou nauséabond, et plus généralement tout matériau ou construction susceptible d'apporter une nuisance importante à l'environnement sera entreposé en respectant un retrait minimum de 20 mètres par rapport aux limites de la zone AUx. Des règles plus contraignantes pourront éventuellement être fixées par les services de sécurité.

4. Toutefois, dans le cas d'opérations groupées et sous réserve d'une réflexion globale justifiant un parti architectural, il ne sera pas fixé de marge de recul minimale.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être écartées l'une de l'autre selon une distance en tout point au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions diminuée de 4 mètres, à condition que cette distance ne soit pas inférieure à 6 mètres.

ARTICLE AUx 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la superficie totale de l'unité foncière, excepté sur les unités foncières supérieures à 2000 m², où cette emprise est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

20 % au moins de la surface de chaque unité foncière devront être aménagés en espace vert ou en parking planté.

ARTICLE AUx 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone AUx :

La hauteur absolue des constructions principales à usage industriel et artisanal est limitée à 10 mètres ; celle des autres constructions est limitée à 7,50 mètres mesurés entre l'égout de la toiture et le niveau moyen du sol naturel au droit des façades.

Dans le secteur AUxa au lieu-dit « Les Croisières » :

La hauteur absolue des constructions principales à usage industriel et artisanal est limitée à 13 mètres ; celle des autres constructions est limitée à 7,50 mètres mesurés entre l'égout de la toiture et le niveau moyen du sol naturel au droit des façades.

ARTICLE AUx 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Constructions neuves et modifications des constructions récentes :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

11.1.1 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30%. Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

11.1.2 – Façades :

Les façades seront :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée,
- Soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le bardage bois pourra être mis en œuvre et sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtu est interdit.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

11.1.3 – Ouvertures :

Les baies seront de préférence de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.1.4 – Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètre sur les voies et emprises publiques et devront présenter des caractéristiques en harmonie avec l'environnement paysager du site.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »,
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie,
- Soit d'une murette de 0,60 mètre minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,80 mètre (les clôtures en béton, fil de fer barbelé... sont interdites),
- Soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive.

11.2 – Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ARTICLE AUX 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des activités, installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AUX 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés conformément aux espaces à planter (petits cercles) reportés sur le plan de zonage, afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances visuelles.

Les zones comprises entre les emprises publiques et cet alignement seront traitées en espaces verts ou en parkings plantés à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement (un arbre pour 100 m²).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 8

REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à long terme.

Il s'agit d'une zone à vocation à recevoir de l'habitat qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU.

Cette zone comprend :

- un secteur **1AUx** qui correspond à une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à long terme. Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires par l'aménageur ou le constructeur,
- un secteur **1AUI** qui correspond à une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à long terme. Il s'agit d'une zone spécifiquement dédiée à l'accueil d'équipements publics au village du Maine Allain sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Leurs ouvertures à l'urbanisation seront subordonnées à une modification du PLU.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Non réglementé.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre 4 :
Dispositions applicables
à la zone agricole

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend le secteur **Ap** couvrant les espaces généralement non bâtis à protéger sur le plan paysager.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition et en particulier

a) dans la zone A proprement dite :

1. Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles classées ou non et soumises ou non à autorisation préalable qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
3. Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
6. Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
7. Les défrichements et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.

b) dans le secteur Ap :

1. Tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées au chapitre b) de l'article 2.
2. Les éoliennes et antennes de plus de 12 mètres.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) dans la zone A proprement dite :

1. Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
2. La construction de déchetterie sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
3. Les carrières et travaux soumis à autorisation au titre des installations classées sous réserve du respect des indications portées au Schéma Départemental des Carrières, et sous réserve du respect des conditions ci-dessous :
 - a) remise en état annuellement au fur et à mesure de l'exploitation, par talutage des fronts de taille et par reboisement,
 - b) maintien des boisements sur les surfaces situées en périphérie du site d'exploitation, au minimum par la préservation d'un rideau d'arbres.
4. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
5. Les affouillements ou exhaussements nécessaires aux recherches archéologiques,
6. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - a) qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone,
 - b) qu'elles soient implantées aux abords immédiats (50 mètres maximum) des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.

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.

7. Les constructions existantes à usage d'habitation, non liées et non nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone peuvent être aménagées dans la limite de la surface de plancher existante et par changement d'affectation des annexes. Aucune extension ou création d'annexes ou de dépendances ne sera autorisée.
8. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur :
 - a) qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone,
 - b) qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
9. Les constructions directement liées à l'activité agricole non soumises à la réglementation des installations classées.
10. Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement), soit par l'aménagement d'aire de camping, soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants, soit par constructions

de bâtiments neufs, à condition que, que la Surface Hors Œuvre Nette ainsi produite ne dépasse pas 120 m² et que leur aspect ne nuise pas au paysage.

11. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.

12. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

13. Le changement d'affectation de destination des bâtiments à usage agricole repérés au plan de zonage sous réserve de leurs composantes architecturales et patrimoniales et que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole, conformément à l'article L-123.3.1 du Code de l'Urbanisme.

14. Les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

b) Dans le secteur Ap :

1. Les constructions directement liées à l'activité agricole sous réserve qu'elles soient implantées dans la proximité immédiate de constructions et installations existantes, c'est-à-dire à 50 mètres maximum.

2. Les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris...) à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.

3. Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible tant que son propriétaire ne produit pas une servitude de passage suffisante à sa desserte, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

ARTICLE A 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

4.3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.

4.4- Electricité - Téléphone - Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimum de terrain. Toutefois, la superficie de la parcelle devra permettre de réaliser le dispositif d'assainissement individuel conforme si la construction en nécessite un.

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

1. En dehors des espaces urbanisés :

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RN 141, conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- 20 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres de l'axe des autres voies

2. Dans les espaces urbanisés :

a) Constructions à usage d'habitation :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer en respectant un recul minimum de 3,00 mètres de la partie principale de la construction et de 5,00 mètres minimum au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement.

b) Constructions à usage agricole :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5.00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

c) Autres constructions :

Non réglementé.

3. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la marge de recul prévus au P.L.U., les constructions ou une partie des constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 4 mètres d'une limite séparative.

2. Au-delà de la bande de 15 mètres ci-dessus définie, seules sont admises les constructions ou une partie des constructions respectant les conditions d'implantation suivantes :

a) En limite séparative,

dès lors que les constructions ne dépassent pas une hauteur de 4.50 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel mesuré au droit de la limite séparative, et une longueur de 10 mètres le long de cette limite séparative,

ou lorsqu'elles s'adossent sur une longueur et une hauteur maximum égales à celles d'un bâtiment existant lui-même implanté en limite séparative sur la propriété voisine.

b) En recul de la limite séparative,

dès lors que ces constructions sont édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus proche de la limite séparative, sous réserve que cette distance ne soit pas inférieure à 4.00 mètres.

En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

Il est rappelé que les installations d'élevage doivent respecter des marges de reculement à proximité des cours d'eau, sources et puits conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation sur les installations classées.

3. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être écartées l'une de l'autre par une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 8,00 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des dépendances aux habitations existantes ne peut excéder 4.50 m en son point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 9,00 mètres à l'égout du toit.

Les silos, cuves et entrepôts nécessaires à l'activité agricole pourront excéder cette hauteur à condition qu'ils soient implantés à une distance au moins égale à 100 mètres de la limite des zones UA, UB, UC, UX, UI, AU, 1AU, Nh.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Rénovation et aménagements des constructions anciennes :

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- a) Maintenir la composition générale existante
- b) Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.
- c) Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

11.1.1 – Toiture :

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées seront réemployées en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

11.1.2 – Façades :

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect (chaux aérienne et sable). Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

11.1.3 – Ouvertures :

Les baies de proportions très verticales sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées. Dans le cas de constructions modestes à caractère rural, l'ordonnancement n'est pas aussi régulier, les dimensions des ouvertures peuvent varier et dans ce cas, il est nécessaire de conserver la diversité.

Les linteaux sont le plus souvent droits et les appuis très peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre.

Les ouvertures plus larges que hautes sont proscrites.

11.1.4 – Menuiseries :

Les menuiseries comportent un ou deux ouvrants à la française selon leurs proportions avec carreaux charentais, elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront en bois peint.

L'installation de volets roulants sera acceptable, dans le cas de nécessité absolue, à condition que les coffrets soient invisibles en façade.

11.1.5 – Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver dans la mesure du possible.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur se rapprochant des hauteurs voisines,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur se rapprochant des hauteurs voisines,
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites),
- soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

11.2 - Constructions neuves et modifications des constructions récentes :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

11.2.1 – Volumes :

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

11.2.2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30%. Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

11.2.3 – Façades :

Les façades seront d'aspect :

- soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée,
- soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le bardage bois pourra être mis en œuvre en petite surface et sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtu est interdit.

11.2.4 - Ouvertures :

Les baies seront de proportions nettement verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.2.5 – Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, fil de fer barbelé sont interdites),
- soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive.

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

11.3 - Éléments divers :

11.3.1 - Les vérandas : seules seront autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans perturber l'ordonnancement et en évitant l'orientation sud ou ouest défavorables à une bonne gestion thermique.

11.3.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11.3.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.4 - Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

11.5 - Constructions à usage agricole :

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

11.5.1 –Volumes :

Les volumes seront simples.

11.5.2 Matériaux :

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

(Conf. annexe n°3 du CAUE)

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ; les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

Des rideaux de végétations suffisamment épais, constitués d'essences locales doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre 5 :
Dispositions applicables
A la zone naturelle

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle inconstructible à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle couvre essentiellement les massifs boisés et le fond de vallée inondable de la Charente.

Cette zone reçoit des secteurs spécifiques :

- un **secteur Nh**, pour tenir compte de l'habitat isolé identifié dans les zones N et A, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes.
- un **secteur Nhi**, a été créé pour tenir compte de l'habitat isolé identifié dans les zones N et A, soumis au risque inondation de la Charente. Dans ce secteur, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I., approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 31 Décembre 2009, s'appliquent.
- un **secteur NI**, pour tenir compte d'un projet de mise en valeur touristique.
- un **secteur Ni**, pour tenir compte de la zone inondable de la vallée de la Charente, définie par le Plan de Prévention des Risques Inondation. Dans ce secteur, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I., approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 31 Décembre 2009, s'appliquent.
- un **secteur Ngj** pour tenir compte du camping. Dans ce secteur, couvert par une trame bleue portée au plan, les dispositions du P.P.R.I., approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 31 Décembre 2009, s'appliquent.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisation du sols de quelque nature que ce soit sont interdites à l'exception de celles énumérées à l'article N2, de celles relevant de l'application des articles L. 515-3 et suivants du code de l'environnement (carrières) et les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du patrimoine hydraulique ou paysager.

En outre, dans les secteurs Ni, Nhi et Ngj, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

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

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Dans la zone N proprement dite et le secteur Ni :

- Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
 - Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures et de superstructures limités.
- Les constructions à usage d'activités liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou sylvicoles existantes ou leurs mises aux normes, à condition de respecter la qualité des paysages et de l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- Les clôtures sous réserve quelles soient rendues nécessaires pour les activités d'élevage ou de pâturage.
- L'extension mesurée d'un bâtiment existant ou la réalisation de dépendances à ce bâtiment sous réserve que les conditions suivantes soient réunies :
 - a) que le bâtiment existant soit réalisé en maçonnerie, comporte une superficie minimum de 50 m² hors œuvre nette (SHON), et respecte les prescriptions architecturales de la zone,
 - b) que l'extension soit contiguë au bâtiment existant :
 - les piscines
 - les dépendances
 - les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 10 m²pourront être autorisés non contigus,
 - c) que l'extension ou les dépendances soient en harmonie avec le bâtiment existant et respectent elles mêmes les prescriptions architecturales de la zone,
 - d) que la superficie de l'extension ou des dépendances (ou la somme de leurs superficies respectives si celles-ci comportent plusieurs bâtiments) n'excède pas 200 m² de surface hors œuvre brute (SHOB),
 - e) que le bâtiment existant (ou l'ensemble des bâtiments existants) n'ait pas déjà fait l'objet d'une demande ou de demandes successives de permis de construire ou d'autorisation de travaux d'extension ou de réalisation de dépendances d'une superficie totale brute

équivalente à ces 200 m² au cours des dix années précédant la demande en cours d'instruction.

- Les affouillements ou exhaussements nécessaires aux recherches archéologiques.

Les bâtiments à usage agricole repérés au plan de zonage au titre du L-123-3-1 du Code de l'Urbanisme, d'intérêt architectural ou patrimonial pourront faire l'objet d'un changement d'affectation à usage touristique ou d'habitation.

En outre, dans le secteur Ni, les dispositions du PPRI s'appliquent.

b) Dans la zone Nh proprement dite et le secteur Nhi :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle ou touristique, les piscines ainsi que les dépendances de la construction principale, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale ne dépasse pas 300 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher hors œuvre brute existante dépasse les 300 m², il sera autorisé la réhabilitation dans la limite de leur surface de plancher existante (ex : corps de logis).
- La reconstruction sur des fondations existantes de ruines anciennes.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole afin de le transformer en construction à usage d'habitation individuelle ou touristique.
- **En outre, dans le secteur Nhi**, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

c) Dans la zone NI proprement dite :

- Les installations légères liées et nécessaires à l'activité touristique du site à condition que les aménagements visent une mise en valeur le patrimoine naturel

d) Dans la zone Ngi proprement dite :

- En Ngi, les constructions, installations, aménagements, restaurations et extensions liés à l'activité du camping et dans le respect des dispositions du PPRI.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme si celui-ci présente un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

ARTICLE N 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2- Assainissement eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

4.3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant

aménagement.

4.4- Electricité - Téléphone - Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

De plus, dans les secteurs Ni, Nhi et Nqi, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimum de terrain. La superficie de la parcelle devra permettre de réaliser le dispositif d'assainissement individuel.

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

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RN 141, conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- 20 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres de l'axe des autres voies

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

a) En limite séparative,

dès lors que les constructions ne dépassent pas une hauteur de 4.50 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel mesuré au droit de la limite séparative, et une longueur de 10 mètres le long de cette limite séparative,

ou lorsqu'elles s'adossent sur une longueur et une hauteur maximum égales à celles d'un bâtiment existant

lui-même implanté en limite séparative sur la propriété voisine.

b) En recul de la limite séparative,

dès lors que ces constructions sont édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus proche de la limite séparative, sous réserve que cette distance ne soit pas inférieure à 3.00 mètres.

En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Lorsqu'ils ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 4,00 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions et les aménagements de bâtiments existants pourront avoir une hauteur maximum égale à celle de ces bâtiments, sous réserve de ne pas excéder une hauteur de 8,00 mètres mesurés entre l'égout de la toiture et le niveau moyen du sol naturel au droit des façades.

La hauteur des autres constructions nouvelles est limité à 4.00 mètres mesurés entre l'égout de la toiture et le niveau moyen du sol naturel au droit de la façade la plus basse.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11. Rénovation et aménagements des constructions existantes :

11.1 – Volumes :

Les rénovations et aménagements doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

11.2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 30 %.

11.3 – Façades :

Les façades seront :

- soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée,
- soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le bardage bois pourra être mis en œuvre en petite surface et sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtu est interdit.

11.4 - Ouvertures :

Les baies seront de proportions verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.5 - Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives. Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

11.2 - Éléments divers :

11.2.1 - Les vérandas : seules seront autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans perturber l'ordonnancement et en évitant l'orientation sud ou ouest défavorables à une bonne gestion thermique.

11.2.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11.2.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.3 - Architecture contemporaine :

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

De plus, dans les secteurs Ni, Nhi et Ngi, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ; les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

Des rideaux de végétations suffisamment épais, constitués d'essences locales doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

De plus, dans les secteurs Ni, Nhi et Ngi, les dispositions du P.P.R.I. s'appliquent.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Non réglementé.

Titre 6 :
ANNEXES

Annexe 1 – ESPACES BOISE CLASSES

Extrait de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

(loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, article 28.1) "Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa".

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, (loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, article 28.11) "sauf dans les cas suivants :

"S'il est fait application des dispositions des livres 1er et II du Code Forestier,

" S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,

" Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière".

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130.6.

Annexe 2 – FICHES CAUE

Annexe 3 – FICHES CAUE