

Commune de Bernay
Saint-Martin

PLAN LOCAL
D'URBANISME

**3a2 – Règlement après
modification**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration POS	-	-	27/11/98
Élaboration PLU	25/06/04	20/12/06	21/06/07
Modification n°1	16/12/08	-	28/08/09
Modification Simplifiée n°1	18/08/15	-	22/01/16

Le Maire,

Annie POINOT-RIVIERE



SOMMAIRE

TITRE 1 : Dispositions générales

TITRE 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

- Chapitre 1 : règlement de la zone Ua
- Chapitre 2 : règlement de la zone Ub
- Chapitre 3 : règlement de la zone Uc
- Chapitre 4 : règlement de la zone Ud
- Chapitre 5 : règlement de la zone Ug
- Chapitre 6 : règlement de la zone Ux

TITRE 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

- Chapitre 1 : règlement de la zone AU
- Chapitre 2 : règlement de la zone 1AU

TITRE 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

- Chapitre 1 : règlement de la zone A

TITRE 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle

- Chapitre 1 : règlement de la zone N

TITRE 1 : Dispositions générales

Article 1 - Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BERNAY SAINT-MARTIN

Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme. Restent applicables sur le territoire communal :

- **l'article R. 111-2** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »
- **l'article R. 111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »
- **l'article R. 111-15** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »
- **l'article R. 111-21** : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité :

Article L. 421-8 : « A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5 (faible durée de leur maintien en place ou à caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 ».

L'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme indique que « le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone urbaine dite "zone U"

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

La zone à urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone agricole dite "zone A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondent à des 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.

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. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** 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 - Définitions

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Emprises publique : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

Dépendance : construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Annexe : construction **accolée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

Surface de plancher :

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

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

Article 6 - Densité

Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone 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.

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 sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

Article 8 - Ouvrages techniques spécifiques

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, abri 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, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

Article 9 - Vestiges archéologiques

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 III et loi du 1er août 2003 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 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.

- « 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 1er août 2003 susvisée ».
- Article R 111-4 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
- La loi du 9 août 2004 sur l'archéologie préventive a institué une redevance due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter sur un terrain des constructions d'une surface de plancher de plus de 1000 m² dont les travaux affectent le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme. Le montant de la redevance est de 0,5% de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585D du Code Général des Impôts.

Article 10 - Espaces boisés

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 prévues 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 d'un hectare pour les bois des particuliers et dans tous les cas pour les bois des collectivités.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à une déclaration préalable en application de l'article L. 421-23 du Code de l'urbanisme. Elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

CHAPITRE – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés 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.

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone Ua et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- 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
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

Sont en outre interdites dans le secteur Uai toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article Ua2.

ARTICLE Ua2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, 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
- 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 les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
- les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat
- les constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit tel que définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur

ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobiles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de

circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante. L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ua4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des 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.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant

construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ua5 – *ARTICLE SUPPRIME*

ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les orientations d'aménagement, les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 5 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations.

L'implantation en retrait peut aussi être autorisée pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, par une clôture répondant aux prescriptions de l'article 11.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

Les installations techniques de production d'énergie renouvelable seront implantées en fonds de parcelle.

ARTICLE Ua7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre, excepté dans l'hypothèse où un dispositif d'assainissement individuel doit être implanté à l'arrière de la construction principale.

En limite des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10.00 mètres.

ARTICLE Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 1.50 mètres minimum.

ARTICLE Ua9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

ARTICLE Ua10 - 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 7,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 7,50 mètres à l'égout de toit, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE Ua11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rénovation et aménagement des constructions anciennes

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine 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 la 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

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront intégrés dans l'épaisseur du toit.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé ; la technique d'enduit dite à « pierres vues » peut être employée. Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres naturelles de pays 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 des modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts.

S'agissant des ouvertures, en règle générale, les baies de proportions très verticales sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées : les linteaux sont le plus souvent droits et les appuis très peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre. En cas de rénovation ou de réaménagement d'une construction existante, il y aura lieu de conserver les façades vues du domaine public, le principe d'ordonnancement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade : en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu du mur extérieur. Elles seront dans d'aspect et de tons traditionnels, comporteront deux ouvrants à la française de 3 ou 4

carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes (pas de vernis ni de lasure ni de fer forgé hormis pour les ornements et serrurerie). En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres ou les portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront dans les tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie ; En aucun cas, il ne devra saillir du plan du mur de façade ou de pignon. Les volets battants pourront être conservés.

S'agissant des clôtures, les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails.

Les portails et portillons seront en bois ou métal peint dans les tons traditionnels. Celles-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Ces clôtures seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,70 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 1,70 mètres
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,70 m (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites)

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage.

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Constructions neuves et modification 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.

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

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 32%.

En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du

volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront d'un ton pierre de pays. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries et les volets seront dans les tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie. En aucun cas, ils ne devront être en saillie avec le plan des murs de façade ou de pignon. Les volets battants pourront être conservés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur significative couronné d'un ou deux rangs de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 1,70 m. Les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC... sont interdites (de même que les clôtures en béton, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...).

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage.

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) est admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. Les toitures terrasses enherbées sont également autorisées.

ARTICLE Ua12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement réalisés sur la parcelle. Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

En cas d'opération de 5 logements au moins, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE Ua14 – ~~ARTICLE SUPPRIME~~

CHAPITRE – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub est un secteur urbain correspondant aux faubourgs des agglomérations ou aux zones entourant le centre ancien des villages ou hameaux. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés 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.

ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone Ub et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- 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
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les éoliennes de plus de 12 mètres

ARTICLE Ub2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, 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
- 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 les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- Les constructions à usage de services, commerces, artisanat dans la limite des 50 m² de SHON
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
- les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat

ARTICLE Ub3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobiles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante. L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ub4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des 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.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ub5 – *ARTICLE SUPPRIME*

ARTICLE Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les orientations d'aménagement, les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 5 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations. L'implantation en retrait peut aussi être autorisée pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, par une clôture répondant aux prescriptions de l'article 11.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

ARTICLE Ub7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre, excepté dans l'hypothèse où un dispositif d'assainissement individuel doit être implanté à l'arrière de la construction principale.

En limite des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10.00 mètres.

ARTICLE Ub8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 4 mètres *minimum*.

ARTICLE Ub9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

ARTICLE Ub10 – 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 6 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 6 mètres à l'égout de toit, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE Ub11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rénovation et aménagement des constructions anciennes

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine 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 la 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

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille réduite et intégrés dans l'épaisseur du toit.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé ; la technique d'enduit dite à « pierres vues » peut être employée. Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres naturelles de pays 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 des modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts.

S'agissant des fenêtres, en règle générale, les baies de proportions très verticales sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées : les linteaux sont le plus souvent droits et les appuis très peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre. En cas de rénovation ou de réaménagement d'une construction existante, il y aura lieu de conserver les façades vues du domaine public, 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 : en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton.

On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu du mur extérieur. Elles seront peintes, dans des tons traditionnels, en bois ou d'aspect bois, et comporteront deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes dans des tons traditionnels (pas de vernis ni de lasure ni de fer forgé hormis pour les ornements et serrurerie). En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres ou les portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront de préférence en bois peint, dans les tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie. En aucun cas, ils ne devront être en saillie avec le plan du mur de façade ou de pignon. Les volets battants pourront être conservés.

S'agissant des clôtures, les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les

murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails. Les portails et portillons seront d'aspect bois ou en métal peint dans les tons traditionnels.

Ces clôtures et portails devront présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

Ces clôtures seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,70 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 1,70 mètres
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,70 mètres (les clôtures en béton, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange, doublée ou non de grillage.

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Constructions neuves et modification 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.

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

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 32%. En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries et les volets seront dans les tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera être intégré à la maçonnerie. Les volets battants pourront être conservés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur significative couronné d'un ou deux rangs de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 1,70 mètres. Les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC... sont interdites (de même que les clôtures en béton, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...).

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange, doublée ou non de grillage.

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) est admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. Les toitures terrasses enherbées sont également autorisées.

ARTICLE Ub12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement réalisés

sur la parcelle. Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite.

En cas d'opération de 5 logements au moins, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

ARTICLE Ub13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés à l'aide d'essence locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE Ub14 – *ARTICLE SUPPRIME*

CHAPITRE – 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 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.

ARTICLE Uc1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone Uc et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- 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
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les éoliennes de plus de 12 mètres

ARTICLE Uc2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, 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
- 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 les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
- les constructions à usage de services, commerces et artisanal dans la limite des 50 m² de SHON
- les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat

ARTICLE Uc3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobiles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante. L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Uc4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des 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.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UC5 – *ARTICLE SUPPRIME*

ARTICLE Uc6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les orientations d'aménagement, les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations. L'implantation en retrait peut aussi être autorisée pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, par une clôture répondant aux prescriptions de l'article 11.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

ARTICLE Uc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre, excepté dans l'hypothèse où un dispositif d'assainissement individuel doit être implanté à l'arrière de la construction principale.

En limite des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10.00 mètres.

ARTICLE Uc8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 4 mètres *minimum*.

ARTICLE Uc9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Uc10 – 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 6 mètres à l'égout du toit.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE Uc11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

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

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 32%. En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront d'un ton pierre de pays. Le traitement des dépendances devra être

homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries et les volets seront dans les tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie ; En aucun cas, ils ne devront être en saillie par rapport au plan du mur de façade ou de pignon. Les volets battants pourront être conservés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur significative couronné d'un ou deux rangs de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 1,70 m. Les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC... sont interdites (de même que les clôtures en béton, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...).

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange, doublée ou non de grillage.

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) est admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. Les toitures terrasses enherbées sont également autorisées.

ARTICLE Uc12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces

aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement réalisés sur la parcelle.

En cas d'opération de 5 logements au moins, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

ARTICLE Uc13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE Uc14 – *ARTICLE SUPPRIME*

CHAPITRE – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone Ud est un secteur urbain peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. 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.

ARTICLE Ud1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone Ud et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

ARTICLE Ud2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, 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
- 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 les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- les constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit tel que définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
- les activités artisanales, commerciales, bureaux ou de services à condition que la SHON totale ne dépasse pas 400 m².
- les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat

ARTICLE Ud3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobiles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ud4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des 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.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ud5 – *ARTICLE SUPPRIME*

ARTICLE Ud6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les orientations d'aménagement, les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations. L'implantation en retrait peut aussi être autorisée pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait ou si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, par une clôture répondant aux prescriptions de l'article 11.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

ARTICLE Ud7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre, excepté dans l'hypothèse où un dispositif d'assainissement individuel doit être implanté à l'arrière de la construction principale.

En limite des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10.00 mètres.

ARTICLE Ud8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 4 mètres *minimum*.

ARTICLE Ud9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 40%.

ARTICLE Ud10 – 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 6 mètres à l'égout du toit.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE Ud11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Constructions neuves et modification 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.

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

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 32%. En règle

générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries et volets seront dans des tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson devra être intégré à la maçonnerie. Les volets battants pourront être conservés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur significative couronné d'un ou deux rangs de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 1,70 m. Les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC... sont interdites (de même que les clôtures en béton, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...).

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) est admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. Les toitures terrasses enherbées sont également autorisées.

ARTICLE Ud12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement réalisés sur la parcelle.

En cas d'opération de 5 logements au moins, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'artisanat, de bureaux ou de commerce, il est demandé 5 aires de stationnement minimum, leur surface étant limitée à 400 m² de SHON par l'article Ud2.

ARTICLE Ud13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE Ud14 – *ARTICLE SUPPRIME*

CHAPITRE – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ug

La zone Ug est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'aux activités de service public. Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés 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.

ARTICLE Ug1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone Ug les occupations et utilisations du sol non directement liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou de service public excepté celles mentionnées à l'article 2.

Sont interdits :

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- 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
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage

ARTICLE Ug2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- la reconstruction à l'identique et l'extension 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 les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- la construction de logements sociaux ou très sociaux dès lors que les activités de services publics ou d'intérêt collectif ne présente pas une gêne pour l'habitat
- les activités artisanales, commerciales, bureaux ou de services à condition que la SHON totale ne dépasse pas 400 m².

ARTICLE Ug3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobiles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante. L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ug4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des 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 public d'assainissement

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

ARTICLE Ug5 – ~~ARTICLE SUPPRIME~~

ARTICLE Ug6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portée sur les orientations d'aménagement, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement de la rue ou des constructions proches s'il en existe soit avec un retrait maximum de 15 mètres.

ARTICLE Ug7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En limite des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10.00 mètres.

ARTICLE Ug8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 4 mètres *minimum*.

ARTICLE Ug9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 40%.

Toutefois, dans l'hypothèse de la construction de logements sociaux ou très sociaux, le coefficient d'emprise au sol est de 60%.

ARTICLE Ug10 – 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 12 mètres à l'égout du toit.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE Ug11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) est admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. Les toitures terrasses enherbées sont également autorisées.

ARTICLE Ug12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé un minimum de 1 place par logement réalisés sur la parcelle.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage d'artisanat, de bureaux ou de commerce, il est demandé 5 aires de stationnement, leur surface étant limitée à 400 m² de SHON par l'article Ug2.

ARTICLE Ug13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE Ug14 – *ARTICLE SUPPRIME*

CHAPITRE – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux

La zone Ux est destinée à recevoir des 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.

Elle comprend le secteur :

Uxc, qui correspond à un secteur où seules sont autorisées les activités artisanales génératrices de faibles nuisances, commerciales et de services

ARTICLE Ux1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

Sont en outre interdites dans le secteur Uxc :

- la création et l'extension des constructions à usage industriel
- la création et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises

ARTICLE Ux2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- les constructions et l'extension des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou le gardiennage des diverses activités, et dès lors qu'elle ne possèdent pas une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) supérieur à 70 m².

ARTICLE Ux3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobiles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante. L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE Ux4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera, en l'absence ou cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des 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.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ux5 – ~~ARTICLE SUPPRIME~~

ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite des autres voies et chemins.

Cette interdiction 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.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE Ux7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

Lorsque les constructions sont implantées en limite de propriété, elle devront être équipées de murs coupe-feu.

En limite des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10.00 mètres.

ARTICLE Ux8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 4.00 mètres *minimum*.

ARTICLE Ux9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Ux10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée en zone Ux.

Toutefois, la hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture au sein des secteurs Uxc.

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

ARTICLE Ux11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre, en bois, maçonnerie enduite, moellons. Des techniques plus contemporaines peuvent toutefois être mise en œuvre sous réserve de leur qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les bardages devront être peints.

Les couvertures seront réalisées de préférence dans des matériaux sombres et mats.

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) est admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. Les toitures terrasses enherbées sont également autorisées.

ARTICLE Ux12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids lourds.

ARTICLE Ux13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE Ux14 – *ARTICLE SUPPRIME*

CHAPITRE – REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à court ou moyen terme. Elle comprend :

- la zone AU, correspondant aux futures zones urbaines à vocation dominante d'habitat
- la zone AUe, secteur correspondant aux installations liées à l'environnement et à l'assainissement
- la zone AUg, secteur correspondant aux futurs secteurs d'équipements publics
- le secteur AUI, secteur de sports et loisirs
- le secteur AUx, réservé aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction, lotissement ou groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement lorsqu'il en existe pour le secteur concerné

Sont en outre interdites en zone AU :

- les constructions de maisons d'habitation ou de logements isolés qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble
- 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
- l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

Sont interdites dans le secteur AUe :

- les constructions ou installations non directement liées aux équipements liés à l'assainissement

Sont interdites dans le secteur AUg :

- les constructions ou installations non directement liées aux équipements publics, d'intérêt collectif ou de service public excepté celles mentionnées à l'article 2.

Sont interdites dans le secteur AUI :

- les constructions ou installations non directement liées aux équipements sportifs et de loisirs ou étangs et plans d'eau

Sont interdites dans le secteur AUx :

- l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de mines et carrières
- l'ouverture de camping et caravaning soumis à autorisation préalable
- toute opération de construction à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

ARTICLE AU2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt collectif indispensables à condition qu'il respectent les orientations d'aménagement relative au secteur lorsqu'il en existe sur le secteur concerné

- 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 les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- Les constructions à usage de services dans la limite de 50 m² de SHON

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

- 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 les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L. 123-1-2.III 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- la construction de logements sociaux ou très sociaux dès lors que les activités de services publics ou d'intérêt collectif ne présente pas une gêne pour l'habitat
- les activités artisanales, commerciales, bureaux ou de services à condition que la SHON totale ne dépasse pas 400 m².

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

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables à condition qu'il respectent les orientations d'aménagement relative au secteur lorsqu'il en existe sur le secteur concerné
- 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 les

occupations et utilisations autorisées dans la zone

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L. 123-1-2.III 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir

Sont admises sous conditions dans le secteurs AUx les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou le gardiennage des diverses activités, d'être conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone et de ne pas présenter une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) supérieure à 70 m².

les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir

ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

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

Toutes nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur des venelles et des liaisons douces sera libre.

Dans le secteur AUx :

L'ensemble des accès devront avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

ARTICLE AU4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des 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.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE AU5 – *ARTICLE SUPPRIME*

ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones AU :

Sauf indications particulières portées sur les orientations d'aménagement, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement d'une voie ou emprise publique, soit avec un retrait maximum de 10 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne dispose pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction.

Les dépendances aux constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en fond de parcelle.

L'implantation des installations techniques de production d'énergie renouvelable sera précisée dans le règlement de lotissement de la zone .

Dans le secteur AUe, AUg, AUI et AUx :

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement

Les dépendances aux constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en fond de parcelle.

L'implantation des installations techniques de production d'énergie renouvelable sera précisée dans le règlement de lotissement de la zone .

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur

mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En limite des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10.00 mètres.

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

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est égale à la moitié de leur hauteur maximale avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 40%.

Toutefois, dans l'hypothèse de la construction de logements sociaux ou très sociaux en zone AU et AUg, le coefficient d'emprise au sol est de 60%.

ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AU, AUe, AUg et AUI :

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 6 mètres à l'égout du toit.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

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

Dans les secteurs AUx :

Il n'est pas fixé de hauteur maximum des constructions.

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AU :

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.

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

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 32 %. En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les façades seront plates pour les constructions en limite de voirie existante, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront de ton pierre de pays. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries et les volets seront peints dans des tons traditionnels. Des volets roulants pourront être, dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie. En aucun cas, ils ne devront être en saillie par rapport au plan de façade ou de pignon. Les volets battants pourront être conservés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Clôtures et portails présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager. Les clôtures seront constituées sur la voie publique :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur significative couronné d'un ou deux rangs de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 1,70 m. Les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC... sont interdites (de même que les clôtures en béton, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...).
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange.

Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'une haie

végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage.

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Dans les secteurs AUe, AUg, AUI et AUx :

Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) est admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. Les toitures terrasses enherbées sont également autorisées.

ARTICLE AU12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids lourds.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement réalisées sur la parcelle.

En cas d'opération de 5 logements au moins, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Les opérations groupées de constructions à usage d'habitation devront obligatoirement intégrer la réalisation de liaisons piétonnes et cyclistes en direction des lieux de vie et de centralité de la commune.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE AU14 – *ARTICLE SUPPRIME*

CHAPITRE – REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée définie comme une zone à urbaniser à moyen ou à long terme, affectée en dominante à l'habitat, son ouverture sera liée à une modification ou une révision du PLU, si l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est remise en cause.

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone 1AU et ses secteurs tous types d'installations ou constructions à l'exception de celles citées à l'article 1AU2.

- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones 1AU
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

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

Toutes nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La largeur des venelles et des liaisons douces sera libre.

ARTICLE 1AU4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des 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 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.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU5 – *ARTICLE SUPPRIME*

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications particulières portées sur les orientations d'aménagement, les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement d'une voie ou emprise publique, soit avec un retrait maximum de 10 mètres.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En limite des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10.00 mètres.

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

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est égale à la moitié de leur hauteur maximale avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 20%.

ARTICLE 1AU10 – 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 6 mètres à l'égout du toit.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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.

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) est admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. Les toitures terrasses enherbées sont également autorisées.

ARTICLE 1AU12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE 1AU14 – *ARTICLE SUPPRIME*

CHAPITRE – REGLES 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 constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne au développement de l'activité agricole.

La zone A comprend :

- le secteur Ap couvrant les espaces généralement non bâtis à protéger sur le plan paysager
- le secteur Ai couvrant les espaces agricoles situés en zone inondable

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage

Sont interdites dans le secteur Ap :

- tout type de construction ou installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2

- Les éoliennes et antennes de plus de 12 mètres

Dans le secteur Ai, sont interdites les constructions ou installations définies par l'étude hydraulique jointe en annexe.

Sont en outre interdites dans le secteur Ai toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article A2

ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation concernée. Dans ce cas, la construction des bâtiments agricoles s'effectuera précédemment ou de manière concomitante à celle de la maison d'habitation
- Les constructions d'habitation autorisées situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs
- Les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert sous réserve qu'elle soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la SHOB initiale
- Les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées dès lors qu'elles sont situées à plus de 100 mètres de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'habitat définies par le plan de zonage
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 170 m² de SHON, à la condition que la parcelle supportant la construction ne jouxte pas celle d'un siège d'exploitation agricole en activité
- La construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à moins de 25 mètres maximum de l'habitation dont elle dépend
- Les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L.123-1-5, II, 6° du Code de l'Urbanisme
- Les éoliennes, dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- Les carrières conformément au Schéma Départemental des Carrières de la Charente-Maritime

Dans le secteur Ap, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris...)
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir

Dans le secteur Ai, sont admises sous conditions les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne au développement de l'activité agricole) définies par l'étude hydraulique jointe en annexe. Sur les zones non définies par cette étude, seules sont autorisées les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux.

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobiles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de véhicules et engins agricoles, de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques

ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante. L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera, en l'absence ou cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux

pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

ARTICLE A5 – *ARTICLE SUPPRIME*

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite des voies et chemins.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En limite 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.

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

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 4 mètres *minimum*.

Cette disposition ne s'applique pas aux volumes reconstruits strictement à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des dépendances aux habitations existantes ne peut excéder 4,50 mètres en son point le plus haut.

La hauteur des bâtiments agricoles et équipements ou ouvrages publics n'est pas limitée.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, installations ou aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain naturel de la commune ainsi qu'ils sont présentés dans le rapport de présentation.

Les toitures des constructions 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 32%.

En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les façades seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

En ce qui concerne les ouvertures, les fenêtres seront de proportions nettement

verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc, blanc cassé ou gris clair, les volets seront dans des tons traditionnels,

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètres sur les voies et emprises publiques et en limite séparative. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierre sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs 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 2 mètres (les clôtures en béton, panneaux ajourés, fil de fer barbelé sont interdites)
- soit d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences locales et champêtres (les thuyas et lauriers sont interdits) en mélange, doublée ou non de grillage. Les clôtures en grillage seul sont interdites.

Seules sont autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction ; elles ne devront pas être perçues directement depuis l'espace public.

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) est admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. Les toitures terrasses enherbées sont également autorisées.

ARTICLE A12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds ou d'engins agricoles exceptionnels devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE A14 – ARTICLE SUPPRIME

CHAPITRE – REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle 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'espace naturels.

La zone N comprend :

- la zone N stricto sensu, qui correspond aux espaces naturels protégés
- la zone Ne correspond au site éolien de la butte du Paud

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En raison de son caractère inconstructible de principe, sont interdites dans la zone N et ses secteurs Ne toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises sous conditions dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les démolitions de bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles dans la limite d' 1/3 de la SHOB existante à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
- les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat

Dans le secteur Ne, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les éoliennes ou aérogénérateurs
- les constructions, équipements, installations ou ouvrages techniques, éducatifs ou de communication liés à l'exploitation ou à la mise en valeur du parc éolien et des énergies renouvelables

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation automobiles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de véhicules et engins agricoles, de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX

4.1 Alimentation en eau

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

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera, en l'absence ou cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

4.2 Assainissement eaux usées

L'évacuation des 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.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

ARTICLE N5 – *ARTICLE SUPPRIME*

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite des voies et chemins.

Dans le secteur Ne, l'alignement des éoliennes ou aérogénérateurs pourra être soumis à des dispositions différentes compte-tenu du caractère exceptionnel de ce type d'installations.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne

s'applique pas aux aérogénérateurs ou éoliennes dans le secteur Ne, le survol des parcelles voisines pouvant être autorisé.

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

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

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 4 mètres *minimum*.

Cette disposition ne s'applique pas aux volumes reconstruits strictement à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, installations ou aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) est admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. Les toitures terrasses enherbées sont également autorisées.

ARTICLE N12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions, changements d'affectation des locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées d'essences locales.

ARTICLE N14 – ~~ARTICLE SUPPRIME~~