

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
Saintes
REÇU

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

08 JAN. 2024

Sous-Préfecture
de SAINTES

	PRÉSCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Révision	17 décembre 2010	13 mai 2013	20 décembre 2013
Modification n° 1	27 juin 2014	-	19 juin 2015
Modification n° 2	8 avril 2015	-	19 juin 2015
Révision allégée n° 1	27 juin 2014	27 septembre 2016	12 avril 2017
Modification n° 3	6 juillet 2017	-	15 novembre 2017
Révision allégée n° 3	27 juin 2014	27 juin 2018	6 février 2019
Modification simplifiée n° 1	26 septembre 2018	-	25 septembre 2019
Modification simplifiée n° 2	21 août 2020	-	30 mars 2021
Modification simplifiée n° 3	16 avril 2021	-	24 novembre 2021
Modification n° 4	13 mai 2022	-	15 décembre 2023
Modification n° 5	24 mars 2023	-	15 décembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2023

Le président,
Bruno DRAPRON



VILLE DE SAINTES
Square André Maudet
17100 SAINTES



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE SAINTES
12, boulevard Guillet Maillet
17100 SAINTES

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
Saintes

PIÈCE N° 3.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

	PRÉSCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Révision	17 décembre 2010	13 mai 2013	20 décembre 2013
Modification n° 1	27 juin 2014	-	19 juin 2015
Modification n° 2	8 avril 2015	-	19 juin 2015
Révision allégée n° 1	27 juin 2014	27 septembre 2016	12 avril 2017
Modification n° 3	6 juillet 2017	-	15 novembre 2017
Révision allégée n° 3	27 juin 2014	27 juin 2018	6 février 2019
Modification simplifiée n° 1	26 septembre 2018	-	25 septembre 2019
Modification simplifiée n° 2	21 août 2020	-	30 mars 2021
Modification simplifiée n° 3	16 avril 2021	-	24 novembre 2021
Modification n° 4	13 mai 2022	-	15 décembre 2023
Modification n° 5	24 mars 2023	-	15 décembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2023

Le président,
Bruno DRAPRON



VILLE DE SAINTES
Square André Maudet
17100 SAINTES



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINTES
12, boulevard Guillet Maillet
17100 SAINTES

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
Zone UA.....	10
Zone UB.....	21
Zone UC.....	33
ZONE UX	42
Zone UY.....	52
Zone UE.....	60
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	68
ZONE AU	69
Zone AUX	77
Zone AUE	84
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	90
ZONE A	91
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	103
ZONE N	104

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Saintes, à l'exception du périmètre du Site Patrimonial Remarquable, dans lequel s'applique le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N) délimitées sur les documents graphiques établis. En cas de contradiction entre des documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

- Les zones urbaines (U) :
 - La zone UA, comprenant les secteurs UAa, UAb, UAc et UAh
 - La zone UB, comprenant les secteurs UBa, UBb, UBc et UBh
 - La zone UC, comprenant les secteurs UCa et UCb
 - La zone UX, comprenant les secteurs UXf, UXy et UXt
 - La zone UY
 - La zone UE
- Les zones à urbaniser (AU) :
 - Les zones AU, AUX, comprenant le secteur AUy, et AUE
 - Les zones 1AU, 2AU et 1AUX comprenant le secteur 1AUXm
- Les zones agricoles (A), comprenant les secteurs Ah, Arcea et Ahm
- Les zones naturelles (N), comprenant les secteurs Nb, Nj, Ns, Nh et Nx

ARTICLE 3 - PROTECTION ET RECOMPOSITION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

Les zones naturelles et forestières (N) du PLU constituent des zones niales réservoirs de biodiversité pouvant être par ailleurs protégés réglementairement par des dispositions telles que les sites Natura 2000 autres que celles du document d'urbanisme communal.

Les secteurs de corridors écologiques établis au sein du présent document constituent à la fois des éléments de liaison fonctionnels entre deux zones niales réservoirs de biodiversité ainsi que des espaces garantissant la cohérence écologique, paysagère ou géographique et permettant de les préserver des influences extérieures négatives.

Ces corridors ont pour objectifs la protection et la recomposition du maillage écologique de la ville et participent à l'affirmation de la trame verte et bleue communale.

Les dispositions particulières qui s'appliquent aux secteurs de corridors écologiques s'appliquent à l'ensemble de la zone et de ses secteurs et prévalent, en cas de contradiction, sur les dispositions générales de la zone et de ses secteurs.

ARTICLE 4 - CAS PARTICULIERS

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.

Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans toutes les zones, la hauteur des constructions situées en zone inondable est calculée par rapport à la cote de référence de la crue de 1982 prescrite par le Plan de Prévention des Risques, majorée de 20 centimètres.

Dans toutes les zones, il est autorisé de faire des affouillements et des exhaussements pour permettre une dépollution des sites.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS LIÉES A LA LOI BARNIER

Conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

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.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une étude de justification de ces dispositions est présentée en annexe.

ARTICLE 6 - BÂTIMENTS SINISTRÉS

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, cette dernière sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de dix ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

ARTICLE 7 - RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumises à déclaration préalable prévue par les articles L. 130-1 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme dans les espaces boisés classés.
4. Les défrichements de droit commun sont soumis à autorisation en application du Code Forestier, et sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).
5. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 8 - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET ÉLÉMENTS OU ENSEMBLES REMARQUABLES

Emplacements réservés

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L. 123-1-5, V, le PLU délimite sur les documents graphiques des emplacements réservés, dont la liste descriptive indiquant leurs bénéficiaires est annexée au présent règlement.

Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L. 123-2, a), le PLU délimite sur les documents graphiques des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne peut excéder 20 mètres² de surface de plancher. La liste descriptive de ces périmètres est annexée au présent règlement.

Servitude valant emplacement réservé

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L. 123-2, c), le PLU délimite les terrains concernés par la création ou la modification de voies et ouvrages publics d'intérêt général. La liste descriptive des servitudes est annexée au présent règlement.

Elément ou ensemble remarquables

En application de l'article L. 123-1-5, III, 2°, le Code de l'urbanisme permet que les documents graphiques du PLU « identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables aux zones concernées contenues dans le règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières qui viennent se superposer au règlement (la règle la plus contraignante s'applique). La liste détaillée de ces éléments ou ensembles, accompagnée des prescriptions associées, est annexée au présent règlement.

Espaces boisés classés

Conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code Forestier.

ARTICLE 9 - INSTRUCTION DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ET DES AUTORISATIONS D'URBANISME QUI EN DÉCOULENT

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées par le présent règlement sont appréciées à la fois :**

- **Au regard de l'ensemble du projet ;**
- **Au regard de chaque lot issu du projet.**



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

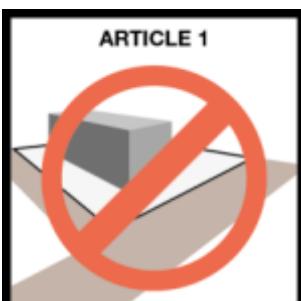
La zone UA correspond au tissu historique à préserver de la commune. Elle présente une vocation première d'habitat et de petit artisanat, de commerce et de services. Les bâtiments y seront construits en ordre continu. Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (se reporter à l'arrêté et plans en annexe du dossier du PLU). Elle inclut :

- Des secteurs soumis à un risque d'inondation (réglementation du PPR)
- Des secteurs concernés par d'anciennes carrières souterraines, dans lesquels certaines prescriptions particulières sont prévues pour des raisons de sécurité (réglementation du PPR)

La zone UA se décline en quatre secteurs :

- Le secteur UAa, dans lequel s'applique le règlement du PSMV
- Le secteur UAb, correspondant au centre historique élargi
- Le secteur UAc, correspondant aux faubourgs péricentraux
- Le secteur UAh, correspondant au tissu patrimonial des coeurs historiques des hameaux

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



- 1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UA 2
- 2 - En secteurs UAa et UAb les constructions à usage agricole
- 3 - L'exploitation de carrières
- 4 - Les terrains de camping et l'installation de caravanes

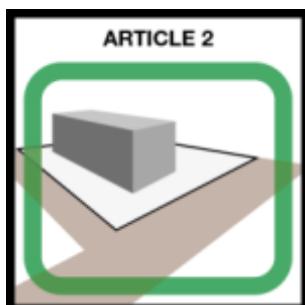
5 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

6 - Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâties repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme est interdite

Secteur de corridors écologiques

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

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



1 - Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant

2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises commerciales ou artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, garagistes...

3 - Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages (points de vente de carburants au public et ateliers de réparation pour véhicules automobiles)

4 - Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues

5 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou liés à des recherches archéologiques

6 - La construction de garages et parcs de stationnement privés à conditions qu'ils soient liés et nécessaires à une opération de construction de logements ou de local d'activité située ou non sur la même unité foncière, ou à condition qu'ils soient réalisés par l'aménagement de locaux existants

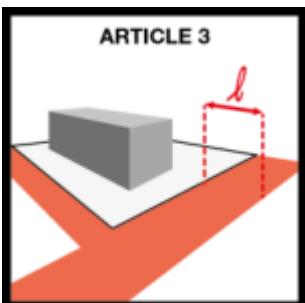
7 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Secteur de corridors écologiques

Sont autorisées, les piscines non destinées à accueillir du public à condition que le traitement de leurs eaux soit assuré par un procédé naturel et/ou excluant tout usage de produits chimiques.

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès



Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

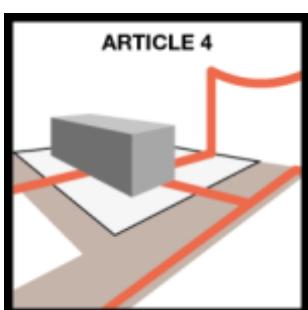
Secteur de corridors écologiques

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol...), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 centimètres).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables. Elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable



Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2 - Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

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

Eaux pluviales

Sauf réglementations contraires (se reporter aux servitudes d'utilité publiques annexées au PLU), les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées sur le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut, au milieu naturel.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins d'infiltration, mares). Ces derniers devront être conçus et dimensionnés de manière à limiter les débits évacués, conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation, et s'écoulant sur le domaine public, devra respecter le zonage pluvial en vigueur. Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade...).

Secteur de corridors écologiques

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phyto-épuration)
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles...

Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

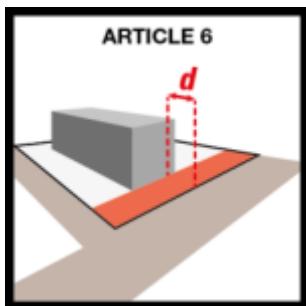
ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, ou celles figurant sur les documents graphiques, devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :



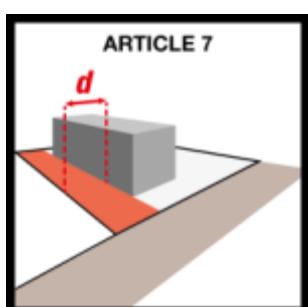
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

2 - En l'absence des marges de recul citées ci-dessus, les constructions principales doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement actuel ou projeté sauf si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait.

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les opérations d'ensemble de restructuration d'îlots, pour des annexes, pour les locaux poubelles et les piscines, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique
- Au niveau des limites de voies et emprises publiques où les bâtiments sont situés en retrait, la continuité de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'éléments architecturaux complémentaires (murs de clôture...)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



1 - L'implantation des constructions doit être réalisée sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques.

2 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement
- L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

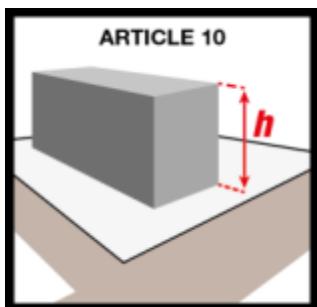
Secteur de corridors écologiques

Le coefficient d'entreprise au sol relatif au secteur est diminué d'un tiers.

Cependant, la mise en œuvre d'une toiture ou d'un mur végétalisé permet de compenser cette diminution jusqu'à atteindre au maximum le coefficient d'entreprise au sol initial. L'emprise totale peut alors être augmentée d'une surface équivalente à 50 % de la surface végétalisée.

L'imperméabilisation des sols (stationnement, zones techniques et cours publics ou privés, terrasses et voies d'accès privées...) devra être limitée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



1 - Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - En secteur UAb, la hauteur des constructions est de :

- 15 mètres à l'égout du toit pour les immeubles dont la distance qui les sépare de l'alignement opposé existant ou futur (la largeur de la voie additionnée au retrait éventuel) est supérieure à 15 mètres

- 12 mètres à l'égout du toit si la distance qui les sépare de l'alignement opposé existant ou futur est inférieure à 15 mètres

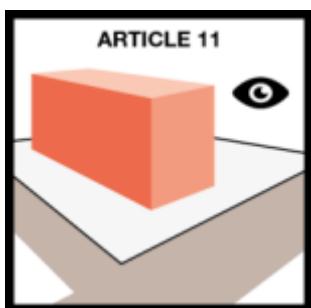
3 - En secteur UAc, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

4 - En secteur UAh, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

5 - Des dispositions particulières sont applicables :

- La hauteur doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions adjacentes, et ne pourra donc pas dépasser de plus de 3 mètres la construction adjacente la plus haute
- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale
- Pour les terrains en contrebas de la voie, lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain
- Il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR



Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

1 - EXTENSION, RESTAURATION ET RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Modifications d'aspect

Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Toitures

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : matériaux, couleur teintes mélangées, pentes du toit, traitement des rives en pignon, des bas de pente en murs gouttereaux.

Sur les annexes, la couverture pourra être en plaque ondulée avec tuiles creuses en chapeau.

En pignon, les rives seront à la saintongeaise, la tuile de courant forant la rive.

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Matériaux

Les murs en pierres de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches seront conservés apparents. Les murs en moellons des façades d'habitation seront enduits au mortier de chaux et sable de pays, taloché et lissé. Les murs en moellons des bâtiments annexes et des clôtures pourront être conservés d'aspect pierre vue.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre calcaire locale ou de sable clair de pays.

Pour les constructions édifiées avant 1930, les volets, portes d'entrées et portes pleines seront en bois peints.

Détails architecturaux :

- Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.
- Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

2 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES

a - Constructions à usage d'habitation et équipements publics

Toitures

- Tout volume bâti doit obligatoirement être coiffé par un toit à un ou deux versants d'une inclinaison de l'ordre de 30 % et être réalisé en tuiles creuses de terre cuite (dites aussi tiges de botte, tuiles rondes ou canal). En pignon, les rives seront à la Saintongeaise.
- En cas de réfection, les tuiles neuves seront posées en courant, les tuiles anciennes de réemploi étant naturellement posées en chapeau.
- Les toitures à 4 pans seront réservées aux bâtiments à étage (croupes latérales), tout effet de tour sera interdit.
- Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Façades

- L'ordonnancement des façades devra reprendre les caractéristiques de l'architecture saintongeaise, notamment au niveau de la composition et du dimensionnement des ouvertures traditionnelles.
- Les murs en parpaings ou similaire seront revêtus d'un enduit à base de chaux grasse coloré par le sable y compris les tableaux de baies. Les teintes et coloris respecteront les tons de la pierre calcaire locale ou de sable clair de pays. Ces enduits recevront une finition talochée ou grattée à la truelle en totalité (pour éviter l'effet de zébrures). Les enduits tyroliens sont interdits. Les appuis en béton moulé sont interdits.
- Le bois verni ou le faux bois sont proscrits.
- Les portes de garages seront soit en bois peint soit réalisées dans des matériaux teintés dans la masse et de couleur neutre.

b - Clôtures

Les murs et portails anciens constituent des éléments forts du paysage urbain : ils doivent à ce titre être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures environnantes, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonnes, les éléments peints privilégieront des teintes foncées.

c - Constructions et installations annexes

A moins d'être réalisées en pierres apparentes, ou en bois elles devront être maçonnes et traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale dès lors que l'aspect de ces matériaux est autorisé par le présent règlement.

La couverture sera en tuiles canal ou mécanique plate de couleur unie, en bois, en zinc, en plaques métalliques ondulées ou nervurées peintes, ou en plaques de fibre ciment peintes.

Les abris de jardin pourront être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure qui participeront à leur intégration.

Les composteurs et collecteurs d'eau pluviale ne devront pas être visibles du domaine public.

d - Tous types de constructions de style contemporain

L'usage d'autres matériaux et d'autres dispositions constructives que ceux définis au paragraphes 2.a pourront être admis pour les architectures relevant d'un style contemporain, à condition de ne pas 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 remarquables.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

e - Vérandas

Elles sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale. Pour optimiser le confort d'hiver et d'été des habitations, il est conseillé d'éviter de vitrer le toit de la véranda.

3 - ÉNERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction de bâtiments mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

Secteur de corridors écologiques

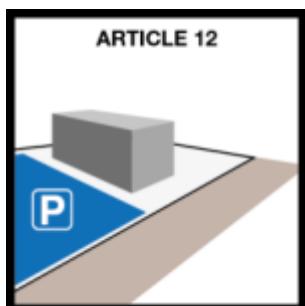
Les clôtures doivent être perméables pour permettre circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N ou d'un secteur Nb seront composées de haies.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1 - Stationnement automobile



Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements automobiles pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

2 - Stationnement vélos

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, le stationnement des vélos doit correspondre à :

- 0,75 mètre² par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces
- 1,5 mètre² par logement, pour les autres logements

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le stationnement des vélos correspondra à 1,5 % de la surface de plancher.

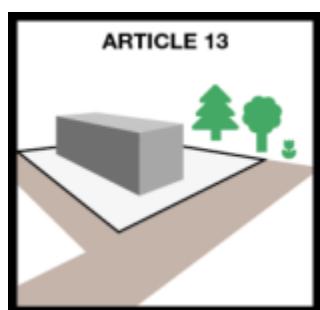
Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements vélos pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires.

Secteur de corridors écologiques

Pour la création de nouveaux parcs de stationnement, les places seront perméables et réparties en îlots de petite taille, ceints de noues et de cordons boisés.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type champêtre ou libre, et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales.

Les aires de stationnement et les espaces libres seront plantés et arborés. Il en va de même pour les opérations d'aménagements d'ensemble qui devront prévoir des espaces communs plantés, participant à la qualité des espaces urbains.

L'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité, sur les bâtiments à édifier (nichoirs, ruches...) et/ou sur le terrain d'assiette du projet lorsque sa configuration le permet (points d'eau, végétaux, tas de bois, tas de pierre...), sera recherchée.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

Secteur UAh

En secteur UAh, les terrains à aménager qui sont en contact des zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N) devront comporter un espace végétalisé homogène le long du terrain en frange pour marquer la transition paysagère. Cet espace, d'une largeur minimale de 5 mètres, devra faire l'objet d'un traitement paysager (haies bocagères, plantations variées...). Ce traitement pourra inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies comme par exemple des noues paysagères.

Secteur de corridors écologiques

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins 5 essences différentes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE UB

La zone UB est destinée à accueillir différents types d'habitats, des commerces et des services. Les bâtiments y seront construits en ordre continu ou discontinu. Le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels varient selon les quartiers. Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (se reporter à l'arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

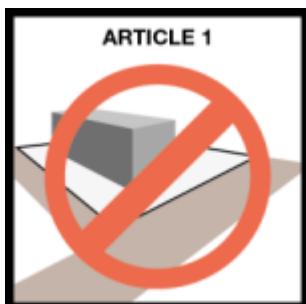
La zone UB inclut :

- Des secteurs de Rénovation Urbaine (RU) concernés par des opérations d'aménagement
- Des secteurs soumis à un risque d'inondation (réglementation du PPR)

La zone UB se décline en quatre secteurs :

- Le secteur UBa, correspondant au tissu pavillonnaire le plus ancien (habitat cheminot) marqué par une identité paysagère caractéristique et de qualité (espaces libres harmonieux, morphologie urbaine typique...)
- Le secteur UBB, correspondant au tissu pavillonnaire constitué après-guerre, fortement hétérogène car densifié et présentant encore un potentiel de densification majeur en lien avec sa situation proche de l'hypercentre et des axes majeurs de communication desservis par les transports en commun
- Le secteur UBc, correspondant aux extensions pavillonnaires récentes et présentant un potentiel de densification à plus long terme
- Le secteur UBh, correspondant au tissu pavillonnaire situé en extension des coeurs historiques des hameaux où l'urbanisation doit être contenue et la densification limitée

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



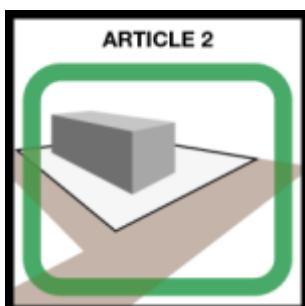
- 1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisées par application de l'article UB 2
- 2 - L'exploitation de carrières
- 3 - Les terrains de camping et l'installation de caravanes
- 4 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

5 - Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme est interdite

Secteur de corridors écologiques

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES



1 - Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu résidentiel environnant

2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, garagistes...

3 - Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues

4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou liés à des recherches archéologiques

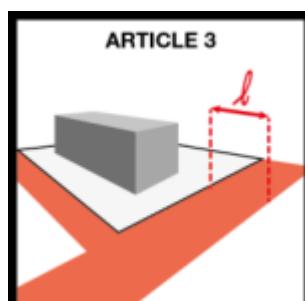
5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Secteur de corridors écologiques

Sont autorisées, les piscines non destinées à accueillir du public à condition que le traitement de leurs eaux soit assuré par un procédé naturel et/ou excluant tout usage de produits chimiques.

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès



Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

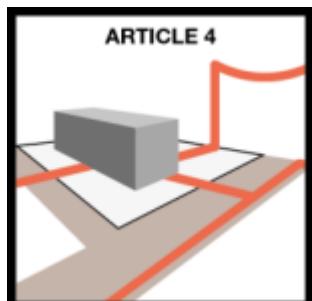
Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

Secteur de corridors écologiques

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol...), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 centimètres).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables. Elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



1 - Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2 - Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

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

Eaux pluviales

Il est recommandé que chaque habitation doive disposer d'un ou plusieurs collecteurs d'eaux pluviales d'une contenance cumulée minimale de 1 000 litres.

Sauf réglementations contraires (se reporter aux servitudes d'utilité publiques annexées au PLU), les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées sur le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut, au milieu naturel.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins d'infiltration, mares). Ces derniers devront être conçus et dimensionnés de manière à limiter les débits évacués, conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation, et s'écoulant sur le domaine public, devra respecter le zonage pluvial en vigueur. Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade...).

Secteur de corridors écologiques

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phyto-épuration)
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles...

Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

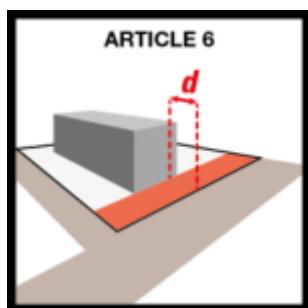
ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, ou celles figurant sur les documents graphiques, devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :



- 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

2 - En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

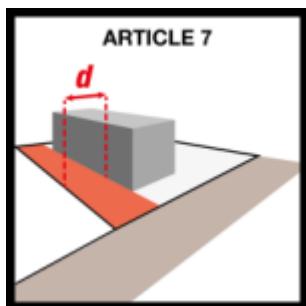
- A l'alignement, à la limite qui s'y substitue
- Ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques

3 - Toutefois, des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- Implantation dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches respectant la forme du bâti avoisinant la rue
- En cas d'extension, l'implantation pourra être réalisée à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique
- Aucun recul ne sera imposé pour les piscines, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

4 - En secteur UBa, les limites de voies et emprises publiques où les bâtiments sont situés en retrait, la continuité de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'un mur de clôture en bordure de voie ou emprise publique.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - En secteur UBa :

- L'implantation des constructions doit être réalisée sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques

- L'implantation par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies et emprises publiques doit respecter les dispositions du paragraphe 1 pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement
- L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

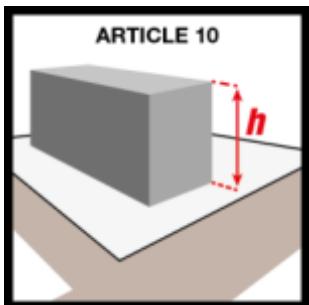
Secteur de corridors écologiques

Le coefficient d'emprise au sol relatif au secteur est diminué d'un tiers.

Cependant, la mise en œuvre d'une toiture ou d'un mur végétalisé permet de compenser cette diminution jusqu'à atteindre au maximum le coefficient d'emprise au sol initial. L'emprise totale peut alors être augmentée d'une surface équivalente à 50 % de la surface végétalisée.

L'imperméabilisation des sols (stationnement, zones techniques et cours publics ou privés, terrasses et voies d'accès privées...) devra être limitée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



1 - Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

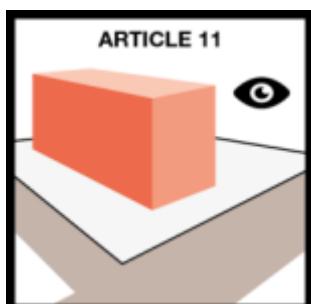
2 - La hauteur maximale des constructions est de :

- En secteurs UBa et UBh, 7 mètres à l'égout du toit
- En secteur UBb, 12 mètres à l'égout du toit
- En secteur UBC, 9 mètres à l'égout du toit

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- La hauteur doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions adjacentes ; elle ne pourra donc pas dépasser de plus de 3 mètres la construction adjacente la plus haute
- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale
- Pour les terrains en contrebas de la voie, lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain
- Il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR



Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

1 - EXTENSION, RESTAURATION ET RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Modifications d'aspect

Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Toitures

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : matériaux, couleur teintes mélangées, pentes du toit, traitement des rives en pignon, des bas de pente en murs gouttereaux.

Sur les annexes, la couverture pourra être en plaque ondulée avec tuiles creuses en chapeau.

En pignon, les rives seront à la saintongeaise, la tuile de courant forant la rive.

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Matériaux

Les murs en pierres de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches seront conservés apparents. Les murs en moellons des façades d'habitation seront enduits au mortier de chaux et sable de pays, taloché et lissé. Les murs en moellons des bâtiments annexes et des clôtures pourront être conservés d'aspect pierre vue.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre calcaire locale ou de sable clair de pays.

Pour les constructions édifiées avant 1930, les volets, portes d'entrée et portes pleines seront en bois peints.

Détails architecturaux :

- Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.
- Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

2 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES

a - Constructions à usage d'habitation et équipements publics

Toitures

- Tout volume bâti doit obligatoirement être coiffé par un toit à un ou deux versants d'une inclinaison de l'ordre de 30 % et être réalisé en tuiles creuses de terre cuite (dites aussi tiges de botte, tuiles rondes ou canal). En pignon, les rives seront à la Saintongeaise.

- En cas de réfection, les tuiles neuves seront posées en courant, les tuiles anciennes de réemploi étant naturellement posées en chapeau.
- Les toitures à 4 pans seront réservées aux bâtiments à étage (croupes latérales), tout effet de tour sera interdit.
- Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Façades

L'ordonnancement des façades devra reprendre les caractéristiques de l'architecture saintongeaise, notamment au niveau de la composition et du dimensionnement des ouvertures traditionnelles.

Les murs

- Les murs maçonnes seront revêtus d'un enduit coloré. Les teintes et coloris respecteront les tons de la pierre calcaire locale ou de sable clair de pays. Ces enduits recevront une finition talochée ou grattée fin.

Ouvertures

- Le bois verni ou le faux bois sont proscrits.
- Les portes de garages seront soit en bois peint soit réalisées dans des matériaux teintés dans la masse et de couleur neutre.

b - Clôtures

Les murs et portails anciens constituent des éléments forts du paysage urbain : ils doivent à ce titre être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures environnantes, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonnes, les éléments peints privilieront des teintes foncées.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

c - Constructions et installations annexes

A moins d'être réalisées en pierres apparentes ou en bois elles devront être maçonnes et traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale dès lors que l'aspect de ces matériaux est autorisé par le présent règlement.

La couverture sera en tuiles canal ou mécanique plate de couleur unie, en bois, en zinc, en plaques métalliques ondulées ou nervurées peintes, ou en plaques de fibre ciment peintes.

Les abris de jardin pourront être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure qui participeront à leur intégration.

Les composteurs et collecteurs d'eau pluviale ne devront pas être visibles du domaine public.

d - Tous types de constructions de style contemporain

L'usage d'autres matériaux et d'autres dispositions constructives que ceux définis aux paragraphes 2.a et 2.b pourront être admis pour les architectures relevant d'un style contemporain, à condition de ne pas 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 remarquables.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

e - Vérandas

Elles sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale. Pour optimiser le confort d'hiver et d'été des habitations, il est conseillé d'éviter de vitrer le toit de la véranda.

3 - ÉNERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction de bâtiments mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

Secteur de corridors écologiques

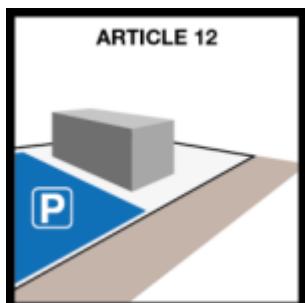
Les clôtures doivent être perméables pour permettre circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N ou d'un secteur Nb seront composées de haies.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1 - Stationnement automobile



Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements automobiles pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

2 - Stationnement vélos

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, le stationnement des vélos doit correspondre à :

- 0,75 mètre² par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces
- 1,5 mètre² par logement, pour les autres logements

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le stationnement des vélos correspondra à 1,5 % de la surface de plancher.

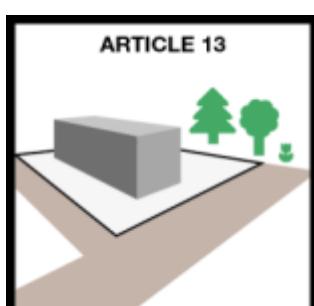
Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements vélos pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires.

Secteur de corridors écologiques

Pour la création de nouveaux parcs de stationnement, les places seront perméables et réparties en îlots de petite taille, ceints de noues et de cordons boisés.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront type champêtre ou libre, et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales.

Les aires de stationnement et les espaces libres seront plantés et arborés. Il en va de même pour les opérations d'aménagements d'ensembles qui devront prévoir des espaces communs plantés, participant à la qualité des espaces urbains.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

Une liste de recommandations d'essences, des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présent es en annexe du règlement.

Secteur UBh

En secteur UBh, les terrains à aménager qui sont en contact des zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N) devront comporter un espace végétalisé homogène le long du terrain en frange pour marquer la transition paysagère. Cet espace, d'une largeur minimale de 5 mètres, devra faire l'objet d'un traitement paysager (haies bocagères, plantations variées...). Ce traitement pourra inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies comme par exemple des noues paysagères.

Secteur de corridors écologiques

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins 5 essences différentes.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE UC

La zone UC est destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé (habitat intermédiaire), des commerces et des services.

Le gabarit des constructions et l'importance des espaces intersticiels varient selon les secteurs UCa et UCb :

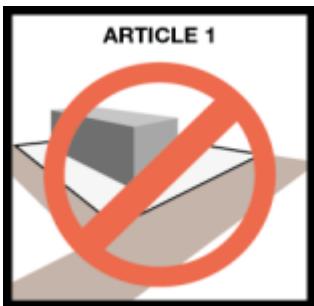
- Le secteur UCa correspond aux logements collectifs de grands ensembles dont certains concernés par des programmes de rénovation urbaine (opération d'ensemble)
- Le secteur UCb correspond à de l'habitat intermédiaire de type maisons de ville ou d'habitations individuelles implantées en continu

Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (se reporter à l'arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

La zone UC inclut :

- Des secteurs soumis à un risque d'inondation (réglementation du PPR)
- Des secteurs concernés par d'anciennes carrières souterraines, dans lesquels certaines prescriptions particulières sont prévues pour des raisons de sécurité (réglementation du PPR)

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

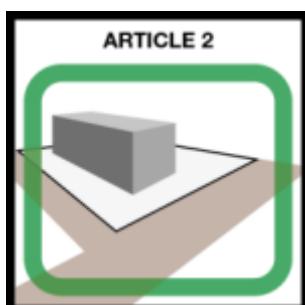


- 1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article UC 2
- 2 - les constructions et installations à usage agricole
- 3 - L'exploitation de carrières
- 4 - Les terrains de camping et l'installation de caravanes
- 5 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

Secteur de corridors écologiques

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES



1 - Les aménagements et extensions d'établissements industriels existants soumis à autorisation au titre des installations classées, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant

2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, garagistes...

3 - Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues

4 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou liés à des recherches archéologiques

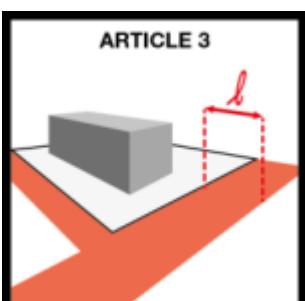
5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Secteur de corridors écologiques

Sont autorisées, les piscines non destinées à accueillir du public à condition que le traitement de leurs eaux soit assuré par un procédé naturel et/ou excluant tout usage de produits chimiques.

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès



Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

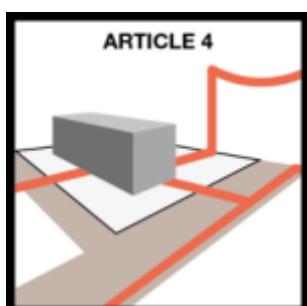
Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

Secteur de corridors écologiques

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol...), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 centimètres).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables. Elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



1 - Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2 - Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

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

Eaux pluviales

Il est recommandé que chaque habitation dispose d'un ou plusieurs collecteurs d'eaux pluviales d'une contenance cumulée minimale de 1 000 litres.

Sauf réglementations contraires (se reporter aux servitudes d'utilité publiques annexées au PLU), les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées sur le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut, au milieu naturel.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins d'infiltration, mares). Ces derniers devront être conçus et dimensionnés de manière à limiter les débits évacués, conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation, et s'écoulant sur le domaine public, devra respecter le zonage pluvial en vigueur. Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade...).

Secteur de corridors écologiques

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phyto-épuration)
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles...

Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

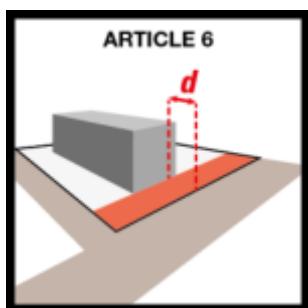
ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, ou celles figurant sur les documents graphiques, devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :



- 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

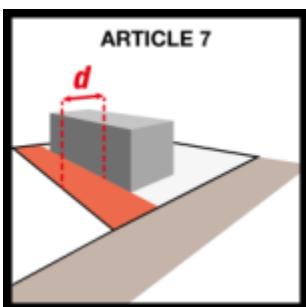
2 - En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- A l'alignement, à la limite qui s'y substitue
- Ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Implantation dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches respectant la forme du bâti avoisinant la rue
- En cas d'extension, l'implantation pourra être réalisée à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique
- Aucun recul ne sera imposé pour les piscines, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

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



1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - En secteur UCb, l'implantation des constructions doit être réalisée sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques.

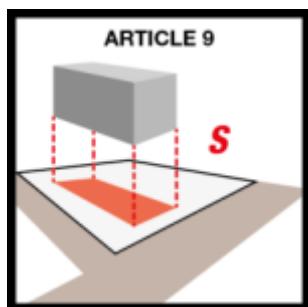
3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement
- L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL



En secteur UCb, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50 %, excepté pour les terrains d'une superficie inférieure à 250 mètres².

Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux à vélo ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

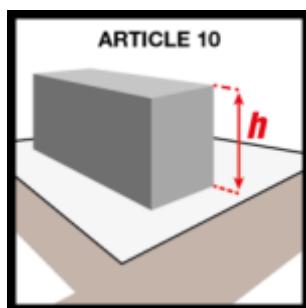
Secteur de corridors écologiques

Le coefficient d'emprise au sol relatif au secteur est diminué d'un tiers.

Cependant, la mise en œuvre d'une toiture ou d'un mur végétalisé permet de compenser cette diminution jusqu'à atteindre au maximum le coefficient d'emprise au sol initial. L'emprise totale peut alors être augmentée d'une surface équivalente à 50 % de la surface végétalisée.

L'imperméabilisation des sols (stationnement, zones techniques et cours publics ou privés, terrasses et voies d'accès privées...) devra être limitée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



1 - Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

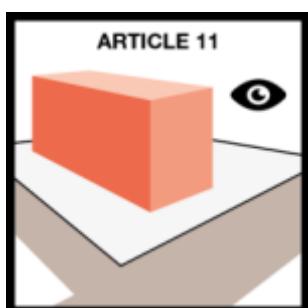
2 - En secteur UCa, la hauteur des constructions devra être inférieure à celle des plus hautes constructions présentes dans la zone au moment de l'approbation du PLU et définie au sein d'une réflexion d'ensemble.

3 - En secteur UCb, la hauteur doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions adjacentes ; elle ne pourra donc pas dépasser de plus de 3 mètres la construction proche la plus haute, avec comme limite 9 mètres à l'égout du toit.

4 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale
- Pour les terrains en contrebas de la voie, lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain
- Il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR



Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures environnantes, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonnisés, les éléments peints privilégieront des teintes foncées.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Secteur de corridors écologiques

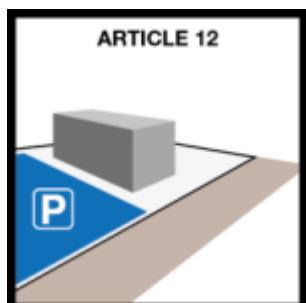
Les clôtures doivent être perméables pour permettre circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N ou d'un secteur Nb seront composées de haies.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1 - Stationnement automobile



Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements automobiles pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

2 - Stationnement vélos

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, le stationnement des vélos doit correspondre à :

- 0,75 mètre² par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces
- 1,5 mètre² par logement, pour les autres logements

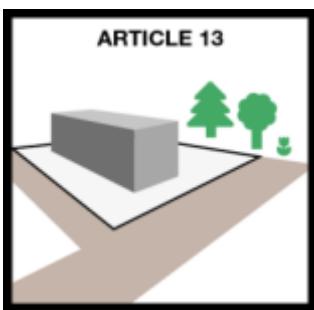
Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le stationnement des vélos correspondra à 1,5 % de la surface de plancher.

Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements vélos pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires.

Secteurs de corridors écologiques

Pour la création de nouveaux parcs de stationnement, les places seront perméables et réparties en îlots de petite taille, ceints de noues et de cordons boisés.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront type champêtre ou libre, et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales.

Les aires de stationnement et les espaces libres seront plantés et arborés. Il en va de même pour les opérations d'aménagements d'ensembles qui devront prévoir des espaces communs plantés, participant à la qualité des espaces urbains.

Les terrains à aménager qui sont en contact des zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N) devront comporter un espace végétalisé homogène le long du terrain en frange pour marquer la transition paysagère. Cet espace, d'une largeur minimale de 5 mètres, devra faire l'objet d'un traitement paysager (haies bocagères, plantations variées...). Ce traitement pourra inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies comme par exemple des noues paysagères.

L'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité, sur les bâtiments à édifier (nichoirs, ruches...) et/ou sur le terrain d'assiette du projet lorsque sa configuration le permet (points d'eau, végétaux, tas de bois, tas de pierre...), sera recherchée.

Une liste de recommandations d'essences, des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

Secteur de corridors écologiques

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins 5 essences différentes.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE UX

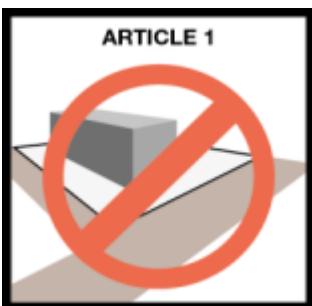
La zone UX est équipée et destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions d'habitation liés au fonctionnement de ces activités.

Elle comprend :

- Un secteur UXf, destiné spécifiquement au développement du pôle ferroviaire de Saintes, incluant notamment la réalisation du projet « Ferrocampus »
- Un secteur UXy, destiné spécifiquement aux activités industrielles, artisanales, logistiques, de commerce de gros ainsi que l'hôtellerie et les services liés au besoin de fonctionnement des activités économiques présentes
- Un secteur UXt, destiné spécifiquement aux activités tertiaires

Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (se référer aux annexes du PLU) et à un risque d'inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Naturel d'inondation de la Charente, annexé au PLU).

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



1 - Zone UX*

- Les constructions et installation liées à l'exploitation agricoles ou forestière
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- Les commerces d'une superficie inférieure à 300 mètres² de surface de vente

- Les constructions à usage d'habitation, en dehors de celles autorisées à l'article UX 2
- Sauf mention contraire précisée dans les annexes du règlement, la démolition des éléments bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme

**Les dispositions de ce paragraphe sont également applicables aux secteurs UXt, UXy et UXf*

2 - Secteur UXy

- Les activités de commerces et de services en dehors de celles autorisées à l'article UX 2

3 - Secteur UXt

- Les activités de commerces, d'artisanat et d'industrie

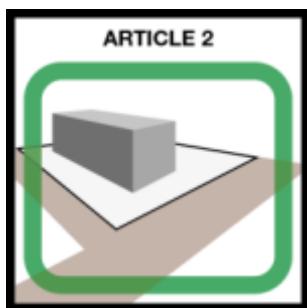
4 - Secteur UXf

- Les constructions, installations, ouvrages et activités autres que celles autorisées à l'article UX 2

Secteur de corridors écologiques

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

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



1 - Zone UX*

- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues
- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent dans la limite de 60 mètres² de surface de plancher maximum et qu'ils soient compris dans le volume des bâtiments ; d'autres dispositions pourront être admises pour des raisons de sécurité
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Les dispositions de ce paragraphe sont également applicables aux secteurs UXt, UXy et UXf*

2 - Secteur UXy

- Les activités de commerce de gros et de service de restauration, hôtellerie et services, à conditions d'être liés au caractère industriel et artisanal de la zone ainsi que les commerces correspondant à la satisfaction des besoins des personnes travaillant ou se déplaçant sur la zone à finalité professionnelle

3 - Secteur UXf

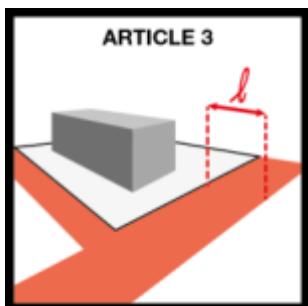
- Les constructions, installations, ouvrages et activités liées au transport ferroviaire, au fonctionnement des infrastructures et superstructures ferroviaires, et/ou nécessaires au déploiement des activités du projet « Ferrocampus »
- Les activités industrielles liées au transport ferroviaire (production de matériel roulant, d'infrastructures ferroviaires, recherche et développement...)
- Les activités d'enseignement, de formation professionnelle et l'hébergement de leurs usagers, incluant les services liés (restauration...), et d'information
- La réhabilitation, l'adaptation et l'extension des logements existants dans le secteur à la date d'approbation du PLU, ainsi que la création d'annexes aux dits logements

Secteurs de corridors écologiques

Sont autorisées, les piscines non destinées à accueillir du public à condition que le traitement de leurs eaux soit assuré par un procédé naturel et/ou excluant tout usage de produits chimiques.

ARTICLE UX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès



Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

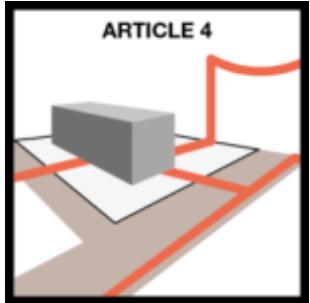
Secteur de corridors écologiques

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol...), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 centimètres).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables. Elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable



Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à l'autorisation du service gestionnaire du réseau. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

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

Eaux pluviales

Sauf réglementations contraires (se reporter aux servitudes d'utilité publiques annexées au PLU), les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées sur le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut, au milieu naturel.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins d'infiltration, mares). Ces derniers devront être conçus et dimensionnés de manière à limiter les débits évacués, conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation, et s'écoulant sur le domaine public, devra respecter le zonage pluvial en vigueur. Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain, câbles torsadés en façade...).

Secteur de corridors écologiques

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

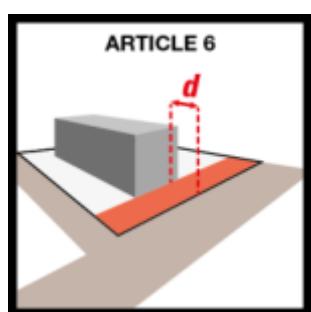
- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phyto-épuration)
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles...

Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

ARTICLE UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, ou celles figurant sur les documents graphiques, devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

- 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

2 - En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

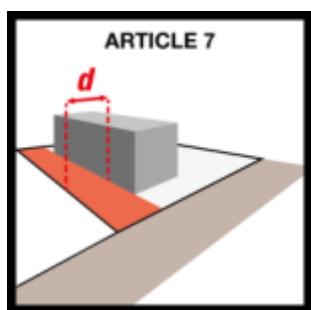
- A l'alignement des voies et emprises publiques, ou à la limite qui s'y substitue
- A une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques, ou à la limite qui s'y substitue

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Les locaux techniques pourront être implantés librement
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement
- L'extension d'une construction existante pourra être réalisée à une distance moindre que celle définie ci-dessus, sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant, et dans la mesure où cela ne constitue pas une atteinte à la sécurité publique
- Lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes sur les terrains directement voisins est implantée à l'alignement de l'emprise publique ou d'usage public, l'implantation des nouvelles constructions, à l'exception des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, peut être autorisée ou imposée à l'alignement de l'une de ces constructions
- Lorsque l'opération fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble justifiant un parti-pris urbain et/ou architectural de qualité, ou lorsque l'opérateur est une personne publique, des implantations différentes pourront être possibles

4 - En secteur UXf, l'implantation des constructions, ouvrages et installations est libre par rapport aux voies et emprises publiques.

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



1 - A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

2 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement
- Un retrait au-delà de 4 mètres des limites séparatives pourra être exigé pour des raisons de sécurité
 - Le retrait sera porté à 10 mètres lorsque la limite sépare la zone UX d'une autre zone U, A ou N
 - Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement

3 - En secteur UXf, l'implantation des constructions, ouvrages et installations est libre par rapport aux limites séparatives.

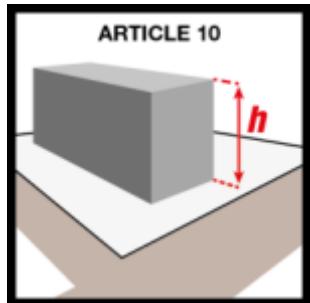
ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



1 - Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

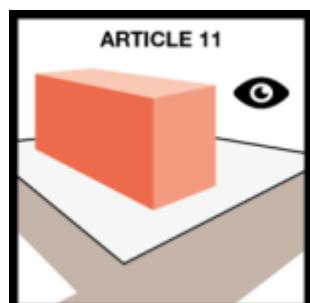
2 - La hauteur absolue des bâtiments principaux ne dépassera pas :

- En secteur UXy, 18 mètres à l'égout du toit
- Dans la zone UX et ses autres secteurs, 15 mètres à l'égout du toit

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale
- Lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques, ou à la limite qui s'y substitue, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR



Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Des dispositions particulières pourront être admises dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine et/ou de création, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ceux-ci ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toitures

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Clôtures

La hauteur et la nature de la clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes dans le voisinage, sauf contraintes techniques ou architecturales justifiées. La hauteur maximale pour les clôtures est de 2,20 mètres.

Une hauteur différente pourra être autorisée, pour des impératifs de sécurité.

Les espaces de stockages (déchets, matériaux...) doivent être bordés de clôtures opaques ou de haies, dont la hauteur sera déterminée en fonction de leur volume et empreinte visuelle.

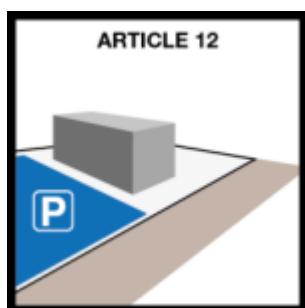
Secteur de corridors écologiques

Les clôtures doivent être perméables pour permettre circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N ou d'un secteur Nb seront composées de haies.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT



1 - Stationnement automobile

Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

Les besoins liés au stationnement des poids lourds devront être pris en compte, ainsi que leurs contraintes de circulation et de manœuvre.

2 - Stationnement vélos

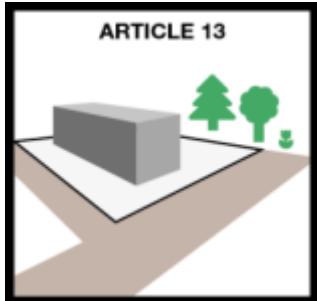
Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le stationnement des vélos correspondra à 1,5 % de la surface de plancher. Les aires de stationnement à créer peuvent être mutualisées.

Secteur de corridors écologiques

Pour la création de nouveaux parcs de stationnement, les places seront perméables et réparties en îlots de petite taille, ceints de noues et de cordons boisés.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales



Sauf dispositions contraires liées aux périmètres de protection des captages à destination de la production d'eau potable (se référer aux servitudes d'utilité publique annexées au PLU), les conditions de plantation sont les suivantes :

- Le long des marges de recul figurant sur les documents graphiques, imposées à l'article UX 6 et à l'article UX 7, des arbres de haute tige seront plantés selon un intervalle minimum de 10 mètres
- Le terrain d'assiette du projet devra être non imperméabilisé sur au moins 10 % de sa surface
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel
- Les clôtures végétales devront être constituées d'au moins 5 essences
- Les espèces réputées invasives sont interdites
- Les aires de stationnement, les espaces libres et les aires de stockages seront plantés de façon à agrémenter les paysages

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont annexées au présent règlement.

L'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité, sur les bâtiments à édifier (nichoirs, ruches...) et/ou sur le terrain d'assiette du projet lorsque sa configuration le permet (points d'eau, végétaux, tas de bois, tas de pierre...), sera recherchée.

Secteur UXf

En secteur UXf, il ne sera pas imposé de surface minimale non-imperméabilisée. Les autres dispositions générales ci-dessus demeurent applicables.

Secteur de corridors écologiques

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins 5 essences différentes.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

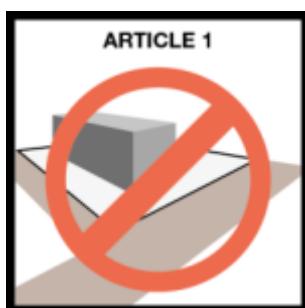
ZONE UY

La zone UY est une zone à vocation économique destinée à recevoir certaines activités industrielles et artisanales et de service. Elle correspond à la zone d'activités de L'Orneau de Pied.

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle à l'intérieur de cette zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, de tous types, sont autorisées (établissements d'enseignement, santé, action sociale, administrations publiques, autres locaux et bureaux liés aux services publics ou d'intérêt collectif).

Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (se reporter à l'arrêté et plans en annexe du dossier du PLU) et à un risque d'inondation (réglementation du PPR).

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

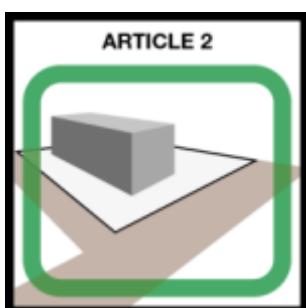


- 1 - Les constructions et installation liées à l'exploitation agricoles ou forestière
- 2 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 3 - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UY 2
- 4 - Les constructions à destination de commerce à l'exception de ceux autorisés à l'article UY 2
- 5 - L'hébergement hôtelier à l'exception de ceux autorisés à l'article UY 2

Secteur de corridors écologiques

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES



- 1 - Les constructions à usage d'habitation déjà existantes peuvent faire l'objet d'extension, en une ou plusieurs fois, sans excéder 30 % d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU et sera limitée à 50 mètres² d'emprise au sol
- 2 - Les constructions à usage de commerce de détail déjà existantes peuvent faire l'objet d'extension, en une ou plusieurs fois, sans excéder 30 % d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU et sera limitée à 150 mètres² d'emprise au sol

3- Les restaurants déjà existants peuvent faire l'objet d'extension, en une ou plusieurs fois, sans excéder 30 % d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU et sera limitée à 150 mètres² d'emprise au sol

4- Les hébergements hôteliers et touristique déjà existants peuvent faire l'objet d'extension, en une ou plusieurs fois, sans excéder 50 % d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation de la modification simplifiée n° 2 du PLU

5- Le commerce de gros et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

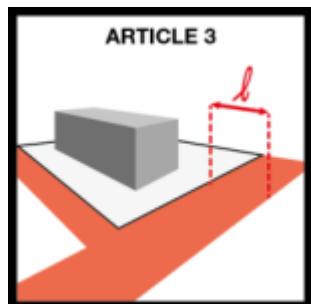
6 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Secteur de corridors écologiques

Sont autorisées, les piscines non destinées à accueillir du public à condition que le traitement de leurs eaux soit assuré par un procédé naturel et/ou excluant tout usage de produits chimiques.

ARTICLE UY 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès



Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

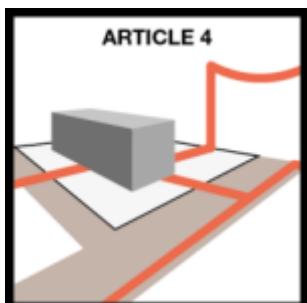
Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

Secteur de corridors écologiques

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol...), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 centimètres).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables. Elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



1 - Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2 - Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

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

Eaux pluviales

Sauf réglementations contraires (se reporter aux servitudes d'utilité publiques annexées au PLU), les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées sur le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut, au milieu naturel.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins d'infiltration, mares). Ces derniers devront être conçus et dimensionnés de manière à limiter les débits évacués, conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation, et s'écoulant sur le domaine public, devra respecter le zonage pluvial en vigueur. Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain, câbles torsadés en façade...).

Secteur de corridors écologiques

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phyto-épuration)
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles...

Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

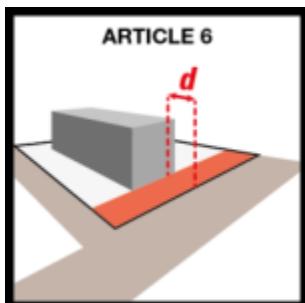
ARTICLE UY 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, ou celles figurant sur les documents graphiques, devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :



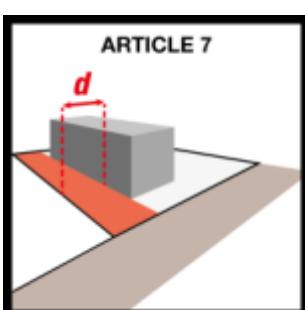
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

2 - En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle) et au gardiennage (guérite)
- En cas d'extension, l'implantation pourra être réalisée à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique
- Lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes sur les terrains directement voisins est implantée à l'alignement de l'emprise publique ou d'usage public, l'implantation des nouvelles constructions, à l'exception des installations classées peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, à l'alignement de l'une de ces constructions
- Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et se justifie par des dispositions architecturales et/ou urbanistiques
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



1 - A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

2 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Un éloignement des limites séparatives plus important pourra toutefois être exigé pour des raisons de sécurité
- Le retrait est porté à 10 mètres lorsque la limite sépare la zone UY d'une autre zone urbaine, naturelle ou agricole
- Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

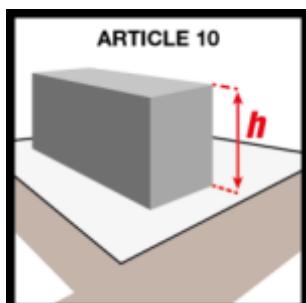
ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



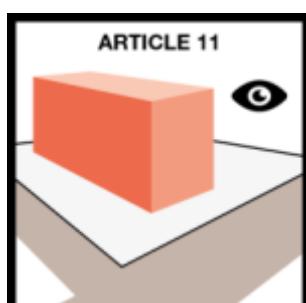
1 - Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - La hauteur absolue des bâtiments principaux ne dépassera pas 15 mètres à l'égout du toit.

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale
- Lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques, ou à la limite qui s'y substitue, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain
- Il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR



Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Toitures

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Clôtures

La hauteur et la nature de la clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage sauf contraintes techniques ou architecturales justifiées. La hauteur maximale est de 2,20 mètres.

D'autres formes de clôtures seront tolérées pour des impératifs de sécurité.

Les zones techniques et de stockages (déchets, matériaux...) doivent être bordées de clôtures opaques ou de haies vives dont la hauteur sera cohérente avec leur volume.

Des dispositions autres pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

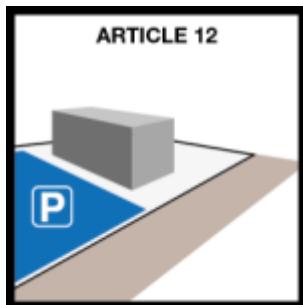
Secteur de corridors écologiques

Les clôtures doivent être perméables pour permettre circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N ou d'un secteur Nb seront composées de haies.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT



1 - Stationnement automobile

Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

Les besoins liés au stationnement des poids lourds devront être pris en compte, ainsi que leurs contraintes de circulation et de manœuvre.

2 - Stationnement vélos

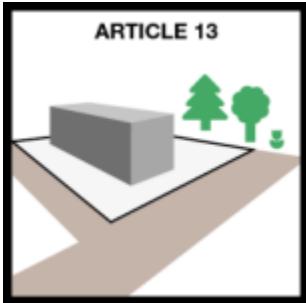
Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le stationnement des vélos correspondra à 1,5 % de la surface de plancher. Les aires de stationnement à créer peuvent être mutualisées.

Secteur de corridors écologiques

Pour la création de nouveaux parcs de stationnement, les places seront perméables et réparties en îlots de petite taille, ceints de noues et de cordons boisés.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sauf dispositions contraires liées aux périmètres de protection des captages destinés à la production d'eau potable (« Lucérat »), les conditions de plantation sont les suivantes.



Le long des marges de recul figurant sur les documents graphiques, imposées à l'article UY 6 et à l'article UY 7 ainsi qu'à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres.

10 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront type champêtre ou libre, et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales.

Les aires de stationnement, les aires de stockages et les espaces libres seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

L'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité, sur les bâtiments à édifier (nichoirs, ruches...) et/ou sur le terrain d'assiette du projet lorsque sa configuration le permet (points d'eau, végétaux, tas de bois, tas de pierre...), sera recherchée.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

Secteur de corridors écologiques

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins 5 essences différentes.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UY 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UY 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

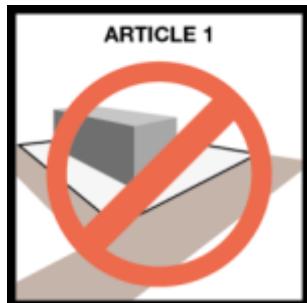
ZONE UE

La zone UE est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif majeurs de la commune.

La zone UE comprend des secteurs soumis à un risque d'inondation (réglementation du PPR).

Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (se reporter à l'arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



1 - Sont interdits :

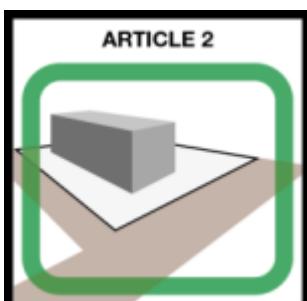
- Les établissements économiques
- Les exploitations agricoles ou forestières

2 - Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâties repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'urbanisme est interdite

Secteur de corridors écologiques

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

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



1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 - Les bureaux et les services liés au fonctionnement des constructions

3 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des usagers (EHPAD, internat...) et/ou au fonctionnement (gardiennage, direction...) des services publics ou d'intérêt collectif

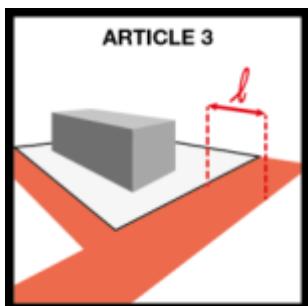
4 - Les dispositifs d'accueil des gens du voyage en conformité avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Secteur de corridors écologiques

Sont autorisées, les piscines non destinées à accueillir du public à condition que le traitement de leurs eaux soit assuré par un procédé naturel et/ou excluant tout usage de produits chimiques.

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès



Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

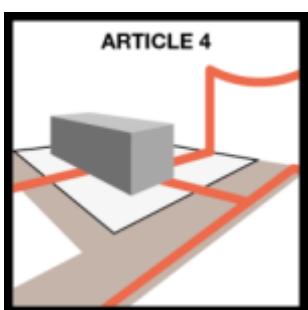
Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

Secteur de corridors écologiques

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol...), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 centimètres).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables. Elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



1 - Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2 - Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

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

Eaux pluviales

Sauf réglementations contraires (se reporter aux servitudes d'utilité publiques annexées au PLU), les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées sur le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut, au milieu naturel.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins d'infiltration, mares). Ces derniers devront être conçus et dimensionnés de manière à limiter les débits évacués, conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation, et s'écoulant sur le domaine public, devra respecter le zonage pluvial en vigueur. Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade...).

Secteur de corridors écologiques

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phyto-épuration)
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles...

Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

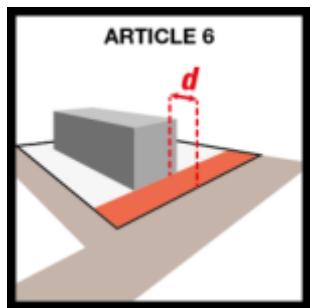
ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, ou celles figurant sur les documents graphiques, devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :



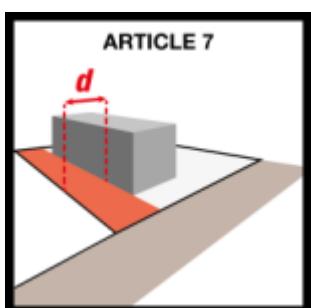
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

2 - En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle) et au gardiennage (guérite)
- En cas d'extension, l'implantation pourra être réalisée à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique
- Lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes sur les terrains directement voisins est implantée à l'alignement de l'emprise publique ou d'usage public, l'implantation des nouvelles constructions, à l'exception des installations classées peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, à l'alignement de l'une de ces constructions
- Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et se justifie par des dispositions architecturales et/ou urbanistiques
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

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



1- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement
- Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement

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

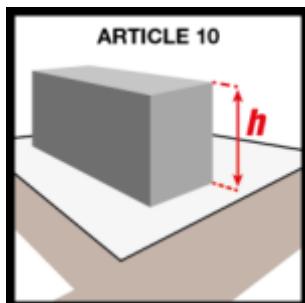
Sans objet.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur de corridors écologiques

L'imperméabilisation des sols (stationnement, zones techniques et cours publics ou privés, terrasses et voies d'accès privées...) devra être limitée.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



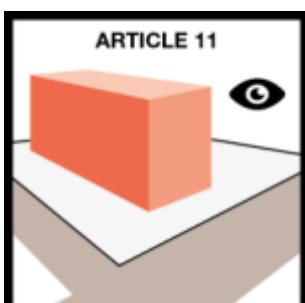
1 - Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.
- Lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques, ou à la limite qui s'y substitue, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR



Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Clôtures

La hauteur et la nature de la clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage sauf contraintes techniques ou architecturales justifiées. La hauteur maximale est de 2,20 mètres.

D'autres formes de clôtures seront tolérées pour des impératifs de sécurité.

Les zones techniques et de stockages (déchets, matériaux...) doivent être bordées de clôtures opaques ou de haies vives dont la hauteur sera cohérente avec leur volume.

Des dispositions autres pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

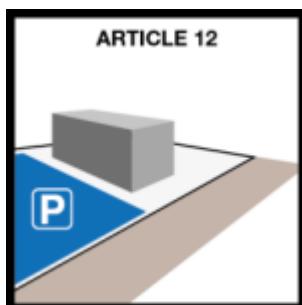
Secteur de corridors écologiques

Les clôtures doivent être perméables pour permettre circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N ou d'un secteur Nb seront composées de haies.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT



1 - Stationnement automobile

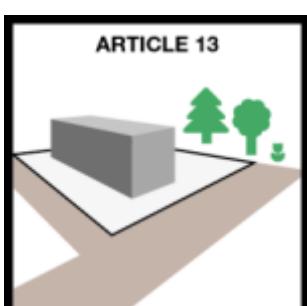
Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

Secteur de corridors écologiques

Pour la création de nouveaux parcs de stationnement, les places seront perméables et réparties en îlots de petite taille, ceints de noues et de cordons boisés.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

Le long des marges de recul figurant sur les documents graphiques imposées à l'article UE 6 et à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres.

15 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés et prioritairement traités en espaces verts. En cas de division, les 15 % devront s'appliquer sur chacune des parties divisées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront type champêtre ou libre, et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales.

Les aires de stationnement, les aires de stockages et les espaces libres seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

L'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité, sur les bâtiments à édifier (nichoirs, ruches...) et/ou sur le terrain d'assiette du projet lorsque sa configuration le permet (points d'eau, végétaux, tas de bois, tas de pierre...), sera recherchée.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

Secteur de corridors écologiques

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins 5 essences différentes.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

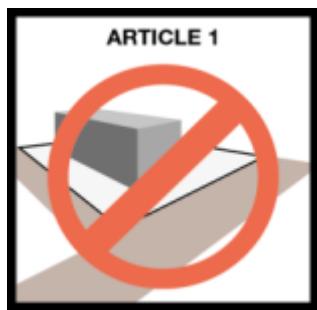
La zone AU est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale résidentielle. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra voir lieu qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

La zone 1AU est également destinée à accueillir une urbanisation au même titre et dans les mêmes conditions que la zone AU. Cependant, les conditions d'urbanisation sont soumises au préalable à l'urbanisation complète de la zone AU et à la modification du document d'urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

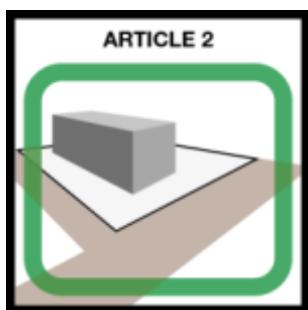


- 1 - Les constructions et installations réalisées hors d'une opération d'aménagement d'ensemble, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article AU 1
- 3 - les constructions et installations à usage agricole
- 4 - L'exploitation de carrières

5 - Les terrains de camping et l'installation de caravanes

6 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs

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



- 1 - Les constructions et installations réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, laquelle devra :
 - Être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - Ne pas compromettre l'aménagement de l'intégralité de la zone, dans le cas où elle ne la couvrirait que partiellement
 - Présenter une surface d'au moins 0,7 hectare ; l'aménagement d'un espace résiduel de surface inférieure, issu de plusieurs opérations successives et achevant l'urbanisation de la zone, est toutefois autorisé ; la conduite de l'opération en plusieurs tranches est également autorisée

- Présenter une densité minimale de **25 logements/hectare** (calcul excluant les voiries, réseaux divers et espaces communs)

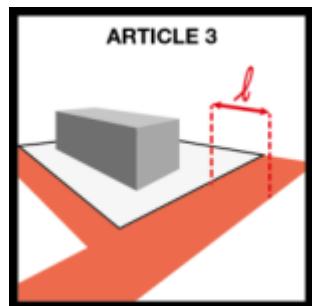
1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, garagistes...

2 - Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

3 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ou liés à des recherches archéologiques.

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès



Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

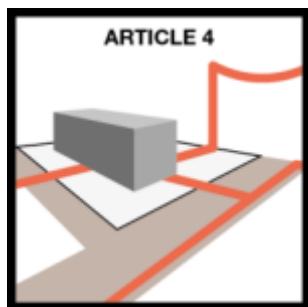
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



1 - Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2 - Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

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

Eaux pluviales

Il est recommandé que chaque habitation dispose d'un ou plusieurs collecteurs d'eaux pluviales d'une contenance cumulée minimale de 1 000 litres.

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales.

Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phyto-épuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.

- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles...

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

3 - Autres réseaux

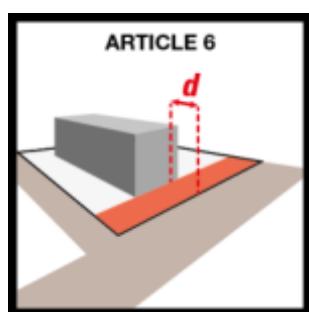
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain, câbles torsadés en façade...).

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, ou celles figurant sur les documents graphiques, devront être respectées.



Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

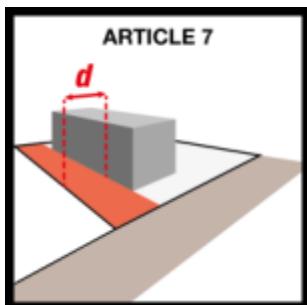
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public

2 - En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Aucun recul ne sera imposé pour les piscines, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

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



1 - L'implantation des constructions doit être réalisée sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies, privées ou publiques ou emprises publiques.

2 - Des dispositions particulières sont applicables :

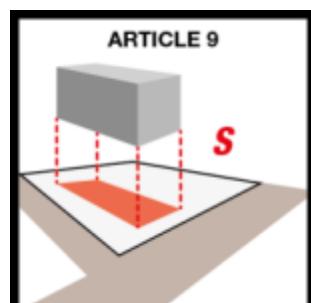
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

- Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement
- L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre

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

Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

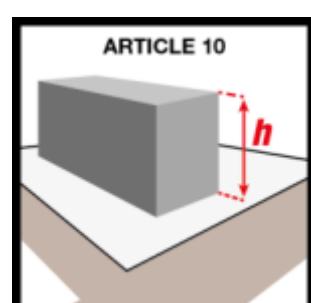


L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50 %, excepté pour les terrains d'une superficie inférieure à 250 mètres².

Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux à vélo ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol.

L'imperméabilisation des sols (stationnement, zones techniques et cours publics ou privés, terrasses et voies d'accès privées...) devra être limitée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



1 - Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

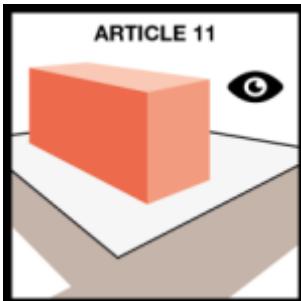
2 - La hauteur est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 (relatif aux cas particuliers) des dispositions générales du présent règlement
- Il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale
- Lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques, ou à la limite qui s'y substitue, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR



Les constructions nouvelles devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures des quartiers environnants, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonnés, les éléments peints privilieront des teintes foncées.

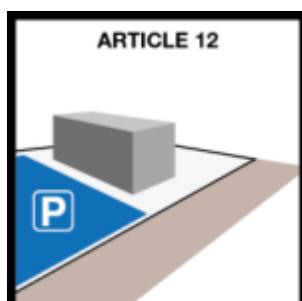
Lorsque l'environnement immédiat est à dominante naturelle ou agricole, le recours aux clôtures végétalisées sera privilégié.

Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des passages au niveau du sol, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone A, N stricte ou Nb seront composées de haies.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

1 - Stationnement automobile



Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements automobiles pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

2 - Stationnement vélos

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, le stationnement des vélos doit correspondre à :

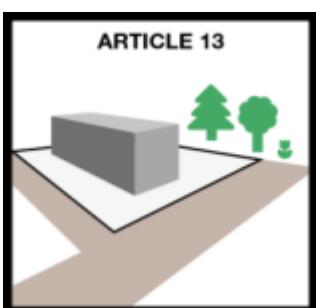
- 0,75 mètre² par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces
- 1,5 mètre² par logement, pour les autres logements

Ces stationnements seront aménagés dans un emplacement couvert et sécurisé.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le stationnement des vélos correspondra à 1,5 % de la surface de plancher.

Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements vélos pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront type champêtre ou libre, et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales.

Les aires de stationnement et les espaces libres seront plantés et arborés. Il en va de même pour les opérations d'aménagements d'ensembles qui devront prévoir des espaces communs plantés, participant à la qualité des espaces urbains.

Les terrains à aménager qui sont en contact des zones agricoles (A) ou naturelles et forestières (N) devront comporter un espace végétalisé homogène le long du terrain en frange pour marquer la transition paysagère. Cet espace, d'une largeur minimale de 5 mètres, devra faire l'objet d'un traitement paysager (haies bocagères, plantations variées...). Ce traitement pourra inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies comme par exemple des noues paysagères.

L'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité, sur les bâtiments à édifier (nichoirs, ruches...) et/ou sur le terrain d'assiette du projet lorsque sa configuration le permet (points d'eau, végétaux, tas de bois, tas de pierre...), sera recherchée.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE AUX

La zone AUX est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale d'activité. Elle possède un secteur AUXy, principalement destiné à accueillir des activités industrielles, artisanales, logistiques, commerces de gros ainsi que l'hôtellerie et services liés au besoin de fonctionnement de la zone d'activité. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

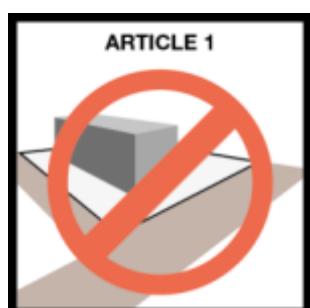
L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra avoir lieu qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

La zone 1AUX est également destinée à accueillir une urbanisation au même titre et dans les mêmes conditions que la zone AUX.

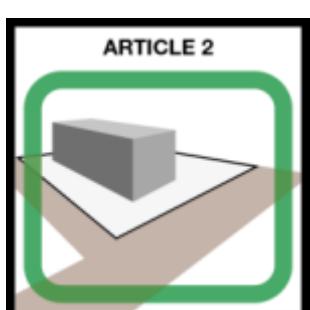
Le secteur 1AUXm est également destiné à accueillir une urbanisation à vocation principale d'activité mais selon des modalités différentes. Cependant, l'urbanisation de la zone 1AUX est soumise au préalable comme condition à la modification du document d'urbanisme.

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



- 1 - Les constructions et équipements agricoles
- 2 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- 3 - Les commerces d'une superficie inférieure à 300 mètres² de surface de vente
- 4 - Les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article AUX 2
- 5 - Pour le secteur AUXy, les activités de commerces et de services en dehors de celles autorisées à l'article AUXy 2

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

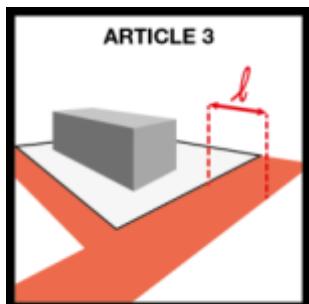


- 1 - Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues
- 2 - L'habitat n'est autorisé que pour les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent
- 3 - Les commerces d'une superficie supérieure à 450 mètres² de surface de plancher
- 4 - En secteur AUXm, les activités industrielles ayant pour but la production d'énergie renouvelable

5 - Pour le secteur AUXy, les activités de commerces de gros et de service de restauration, hôtellerie et services liés au caractère industriel et artisanal de la zone ainsi que les commerces correspondant à la satisfaction des besoins des personnes travaillant ou se déplaçant sur la zone à finalité professionnelle

ARTICLE AUX 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès



Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

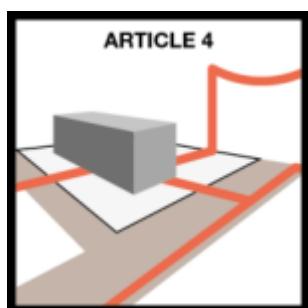
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



1 - Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2 - Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

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

Eaux pluviales

Sauf dispositions contraires liées aux périmètres de protection des captages destinés à la production d'eau potable (« Lucérat »), les conditions de gestion des eaux pluviales seront les suivantes.

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales.

Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou a défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

3 - Autres réseaux

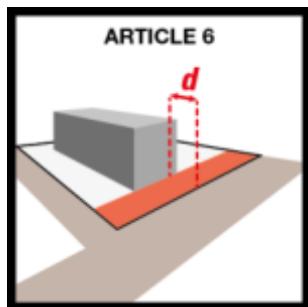
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain, câbles torsadés en façade...).

ARTICLE AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, ou celles figurant sur les documents graphiques, devront être respectées.



Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

- 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

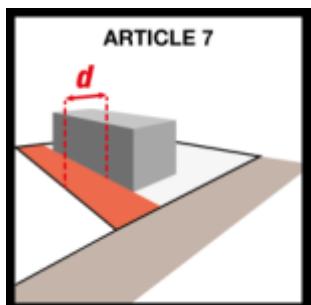
2 - En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- A l'alignement, à la limite qui s'y substitue
- Ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement
- Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle) et au gardiennage (guérite)
- Lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes sur les terrains directement voisins est implantée à l'alignement de l'emprise publique ou d'usage public, l'implantation des nouvelles constructions, à l'exception des installations classées peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, à l'alignement de l'une de ces constructions
- Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et se justifie par des dispositions architecturales et/ou urbanistiques

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



1 - A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

2 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Un éloignement des limites séparatives plus important pourra toutefois être exigé pour des raisons de sécurité
- Le retrait est porté à 10 mètres lorsque la limite sépare la zone AUX d'une zone urbaine autre que la zone UX, d'une zone naturelle et forestière (N) ou d'une zone agricole (A)
- Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

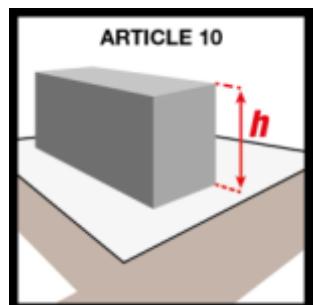
ARTICLE AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



1 - Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - La hauteur absolue des bâtiments principaux ne dépassera pas 15 mètres à l'égout du toit.

3 - En secteur AUXy, cette hauteur maximale est portée à 18 mètres.

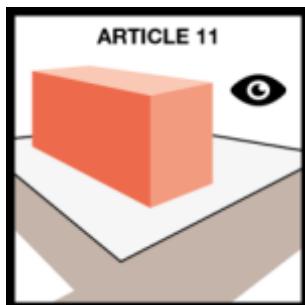
4 - En secteur AUXm, cette hauteur maximale est portée à 16 mètres.

5 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale

- Lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques, ou à la limite qui s'y substitue, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR



Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Toitures

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Clôtures

La hauteur et la nature de la clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage sauf contraintes techniques ou architecturales justifiées. La hauteur maximale est de 2,20 mètres.

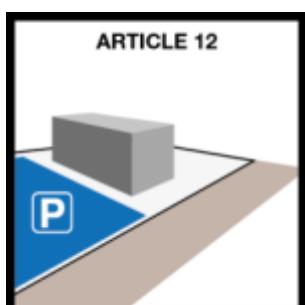
D'autres formes de clôtures seront tolérées pour des impératifs de sécurité.

Les zones techniques et de stockages (déchets, matériaux...) doivent être bordées de clôtures opaques ou de haies vives dont la hauteur sera cohérente avec leur volume.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

Des dispositions autres pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT



1 - Stationnement automobile

Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

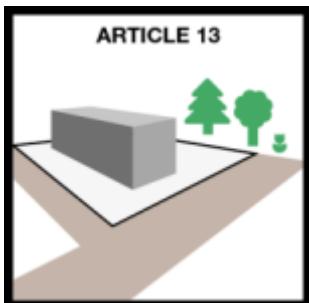
Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

Les besoins liés au stationnement des poids lourds devront être pris en compte, ainsi que leurs contraintes de circulation et de manœuvre.

2 - Stationnement vélos

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le stationnement des vélos correspondra à 1,5 % de la surface de plancher. Les aires de stationnement à créer peuvent être mutualisées.

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Sauf dispositions contraires liées aux périmètres de protection des captages destinés à la production d'eau potable (« Lucérat »), les conditions de plantation sont les suivantes.

Le long des marges de recul figurant sur les documents graphiques, imposées à l'article AUX.6 et à l'article AUX.7 ainsi qu'à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres.

10 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront type champêtre ou libre, et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales.

Les aires de stationnement, les aires de stockages et les espaces libres seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

L'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité, sur les bâtiments à édifier (nichoires, ruches...) et/ou sur le terrain d'assiette du projet lorsque sa configuration le permet (points d'eau, végétaux, tas de bois, tas de pierre...), sera recherchée.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUX 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AUX 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE AUE

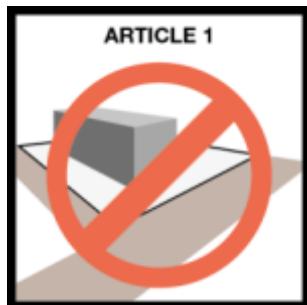
La zone AUE est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale d'équipement publics ou d'intérêt collectif. Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra être réalisée qu'après la réalisation ou la programmation des équipements collectifs et réseaux donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant et sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines.

La zone 1AUE est également destinée à accueillir une urbanisation au même titre et dans les mêmes conditions que la zone AUE. Cependant, les conditions d'urbanisation sont soumises au préalable à l'urbanisation complète de la zone AUE et à la modification du document d'urbanisme.

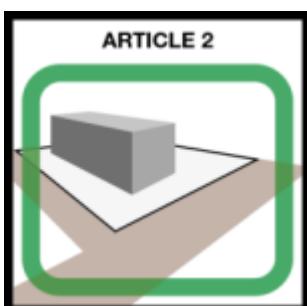
ARTICLE AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les établissements économiques
- Les exploitations agricoles ou forestières

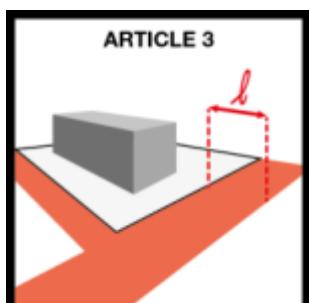
ARTICLE AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES



- 1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2 - Les bureaux et les services liés au fonctionnement des constructions
- 3 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des usagers (EHPAD, internat...) et/ou au fonctionnement (gardiennage, direction...) des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE AUE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès



Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

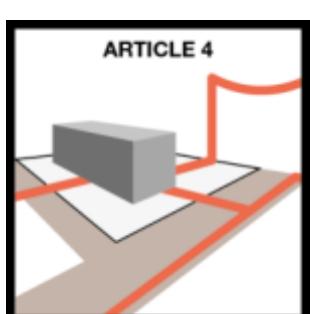
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

ARTICLE AUE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



1 - Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

Ce raccordement devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire d'eau potable.

2 - Assainissement

Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

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

Eaux pluviales

Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur des eaux pluviales.

Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou a défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

3 - Autres réseaux

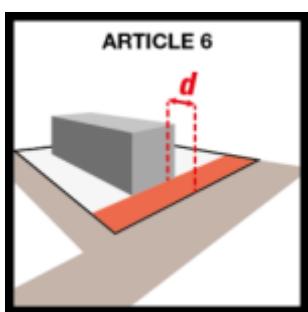
Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain, câbles torsadés en façade...).

ARTICLE AUE 5 - CARACTÉRIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, ou celles figurant sur les documents graphiques, devront être respectées.



Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

- 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

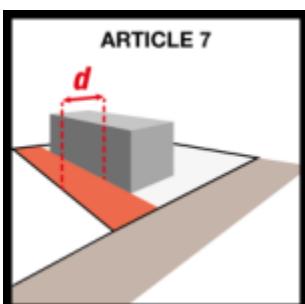
2 - En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, Les constructions doivent s'implanter :

- A l'alignement, à la limite qui s'y substitue
- Ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement
- Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle) et au gardiennage (guérite)
- Pour les extensions de constructions existantes à la date de la réalisation du présent règlement, sous réserve d'impossibilité technique

ARTICLE AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement.

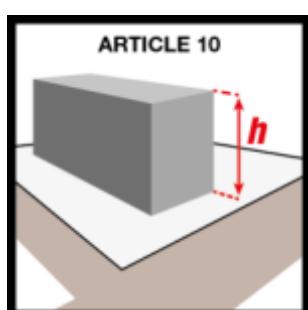
ARTICLE AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



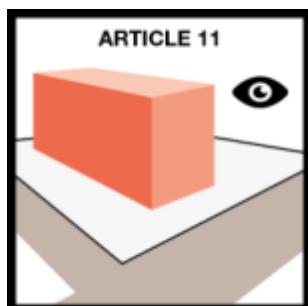
1 - Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres sauf contrainte technique.

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale
- Il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques, ou à la limite qui s'y substitue, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain

ARTICLE AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR



Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Clôtures

La hauteur et la nature de la clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage sauf contraintes techniques ou architecturales justifiées. La hauteur maximale est de 2,20 mètres.

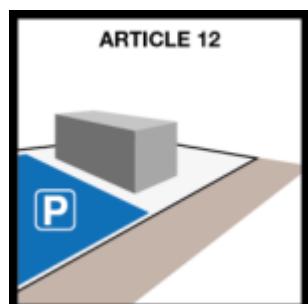
D'autres formes de clôtures seront tolérées pour des impératifs de sécurité.

Les zones techniques et de stockages (déchets, matériaux...) doivent être bordées de clôtures opaques ou de haies vives dont la hauteur sera cohérente avec leur volume.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

Des dispositions autres pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

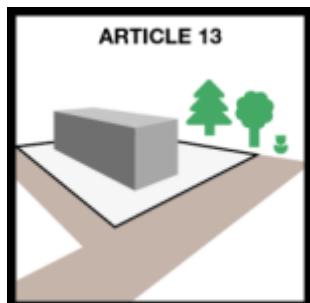


1 - Stationnement automobile

Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

ARTICLE AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les plantations existantes devront être conservées au maximum.

Le long des marges de recul figurant sur les documents graphiques imposées à l'article UE 6 et à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres.

15 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés et prioritairement traités en espaces verts. En cas de division, les 15 % devront s'appliquer sur chacune des parties divisées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront type champêtre ou libre, et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales

Les aires de stationnement, les aires de stockages et les espaces libres seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

L'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité, sur les bâtiments à édifier (nichoirs, ruches...) et/ou sur le terrain d'assiette du projet lorsque sa configuration le permet (points d'eau, végétaux, tas de bois, tas de pierre...), sera recherchée.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

ARTICLE AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AUE 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (se reporter à l'arrêté et plans en annexe du PLU).

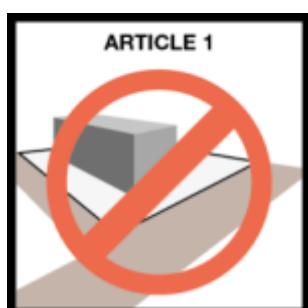
La zone A comprend :

- Un secteur Ah correspondant aux habitations existantes au moment de l'élaboration du PLU et non directement liées à l'activité agricole
- Un secteur Arcea correspondant à un secteur potentiellement soumis au prolongement de la Route-Centre-Europe-Atlantique (RCEA)
- Un secteur Ahm correspondant aux secteurs de sédentarisation d'habitats mobiles des gens du voyage

La zone A comprend également :

- Des secteurs soumis à un risque d'inondation (réglementation du PPR)
- Des sites Natura 2000 soumis au statut de gestion particulier des articles L. 414-1 et suivants du Code de l'Environnement

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



Dans le secteur A et ses secteurs Ah et Ahm, sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles :

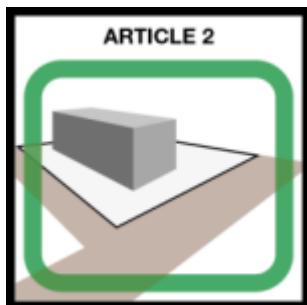
- Nécessaires à l'exploitation agricole
- Mentionnées à l'article A 2

En secteur Arcea, toutes les constructions ou installations sont interdites.

Secteur de corridors écologiques

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.

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



1 - Zone A et secteur Ah

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone, exceptée dans les périmètres rapprochés de captage des eaux souterraines
- Les établissements industriels et les commerces liés à l'activité agricole ou à l'élevage dont l'implantation sera au minimum à 50 mètres des limites des zones U et AU
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles et situées à proximité des bâtiments agricoles ; la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation
- Les activités et constructions liées à la diversification de l'activité agricole se fera de préférence au sein du bâti existant
- Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâties repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme est interdite

2 - Secteur Ah

- L'extension des constructions existantes ou la construction d'annexes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU, à condition d'être compatible avec l'activité agricole ; les activités liées à la diversification de l'activité agricole (à condition que celle-ci demeure l'activité principale de la structure)
- Les équipements de loisir rural (club équestre, gîtes ruraux, fermes, auberges, chambres d'hôtes...) et les constructions liées à leur exploitation, au logement de l'exploitation ou au gardiennage, et l'hébergement lié, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues
- Le changement de destination, dont l'habitation, et l'extension mesurée des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial local, dès lors que les conditions de desserte par les voies et réseaux sont compatibles avec le projet
- Sont autorisées, les piscines non destinées à accueillir du public à condition que le traitement de leurs eaux soit assuré par un procédé naturel et/ou excluant tout usage de produits chimiques

3 - Secteur Ahm

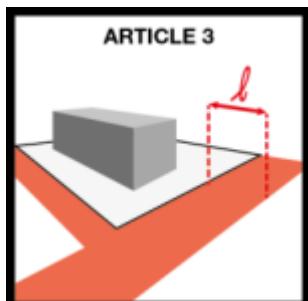
- Les infrastructures et habitations mobiles nécessaire à l'accueil des gens du voyage

Secteur de corridors écologiques

Sont autorisées, les piscines non destinées à accueillir du public à condition que le traitement de leurs eaux soit assuré par un procédé naturel et/ou excluant tout usage de produits chimiques.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès



Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

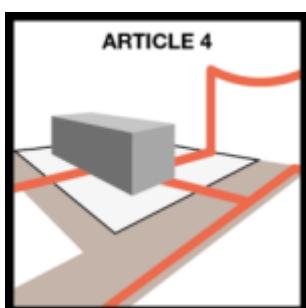
Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

Secteur de corridors écologiques

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol...), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés.

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas stabilisées dans un revêtement perméable.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



1 - Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public ou être alimentés par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé.

A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune.

Le rejet des eaux industrielles ou non domestiques dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents.

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

Eaux pluviales

Il est recommandé que chaque habitation dispose d'un ou plusieurs collecteurs d'eaux pluviales d'une contenance cumulée minimale de 1 000 litres.

Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le zonage pluvial en vigueur.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum 2 mètres.

3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade...).

Secteur de corridors écologiques

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phyto-épuration)
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminement piétons et cycles...

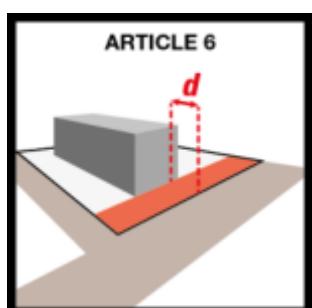
Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, ou celles figurant sur les documents graphiques, devront être respectées.



Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

- 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

2 - Toutefois, pour les bâtiments d'exploitation agricole, une marge de recul de 70 mètres le long de l'autoroute A 10 sera appliquée.

3 - En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les reculs minimums seront de :

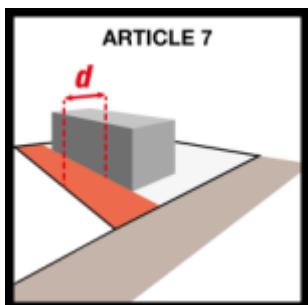
- 10 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique dont les chemins ruraux
- Implantation dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches respectant la forme du bâti avoisinant de la rue ou du hameau

- En cas d'extension, l'implantation pourra être réalisée à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

Secteur de corridors écologiques

Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte.

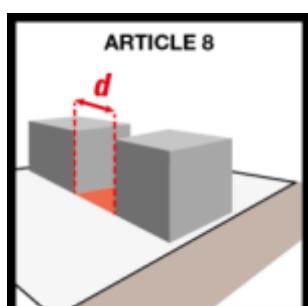
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2 - Des dispositions particulières sont applicables :
 - Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement
- L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre
- Les bâtiments d'activités agricoles seront implantés à 10 mètres minimum des limites des zones U, AU, et des secteurs Ah et Nh
- L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être à moins de 3 mètres d'une limite séparative

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ



Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être distants l'un de l'autre d'au moins 3 mètres.

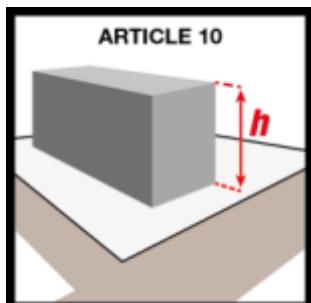
L'habitation de l'exploitant doit être réalisée à moins de 100 mètres des bâtiments de son exploitation sauf impossibilité dûment démontrée.

En secteur Ah, les annexes ne pourront être construites à plus de 10 mètres de l'habitation principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



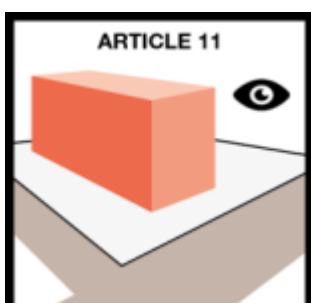
1 - Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale
- Lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR



Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

1 - EXTENSION, RESTAURATION ET RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Modifications d'aspect

Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions

existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Toitures

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : matériaux, couleur teintes mélangées, pentes du toit, traitement des rives en pignon, des bas de pente en murs gouttereaux.

Sur les annexes, la couverture pourra être en plaque ondulée avec tuiles creuses en chapeau.

En pignon, les rives seront à la saintongeaise, la tuile de courant forant la rive.

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Matériaux

Les murs en pierres de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches seront conservés apparents. Les murs en moellons des façades d'habitation seront enduits au mortier de chaux et sable de pays, taloché et lissé. Les murs en moellons des bâtiments annexes et des clôtures pourront être conservés d'aspect pierre vue.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre calcaire locale ou de sable clair de pays.

Les volets, portes d'entrée et portes pleines seront en bois peints.

Détails architecturaux :

- Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.
- Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

2 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES

a - Constructions à usage d'habitation et équipements publics

Toitures

- Tout volume bâti doit obligatoirement être coiffé par un toit à un ou deux versants d'une inclinaison de l'ordre de 30 % et être réalisé en tuiles creuses de terre cuite (dites aussi tiges de botte, tuiles rondes ou canal). En pignon, les rives seront à la Saintongeaise.
- En cas de réfection, les tuiles neuves seront posées en courant, les tuiles anciennes de réemploi étant naturellement posées en chapeau.
- Les toitures à 4 pans seront réservées aux bâtiments à étage (croupes latérales), tout effet de tour sera interdit.

- Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Façades

- L'ordonnancement des façades devra reprendre les caractéristiques de l'architecture saintongeaise, notamment au niveau de la composition et du dimensionnement des ouvertures traditionnelles.
- Les murs en parpaings ou similaire seront revêtus d'un enduit à base de chaux grasse coloré par le sable y compris les tableaux de baies. Les teintes et coloris respecteront les tons de la pierre calcaire locale ou de sable clair de pays. Ces enduits recevront une finition talochée ou grattée à la truelle en totalité (pour éviter l'effet de zébrures). Les enduits tyroliens sont interdits.
- Le bois verni ou le faux bois sont proscrits.
- Les portes de garages seront soit en bois peint soit réalisées dans des matériaux teintés dans la masse et de couleur neutre.

b - Locaux d'activités

Toitures

Les pentes du toit seront de l'ordre de 30 %. La couverture pourra être réalisée :

- En tuiles creuses de terre cuite (canal ou romane)
- En plaque ondulée formant support, avec tuiles creuses en chapeau
- Ou en tôle pré-laquée non brillante de couleur sombre

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Matériaux

Les façades pourront être maçonées. Dans ce cas les enduits seront de finition taloché lissé ou gratté fin, de couleur pierre ou sable de pays.

Elles pourront aussi être réalisées en bardage métallique vertical ou horizontal. Dans ce cas, l'aspect sera non brillant et, la couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

c - Clôtures

Les murs et portails anciens constituent des éléments forts du paysage urbain : ils doivent à ce titre être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures environnantes, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonés, les éléments peints privilieront des teintes foncées.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

d - Constructions et installations annexes

A moins d'être réalisées en pierres apparentes ou en bois, elles devront être maçonnées et traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale dès lors que l'aspect de ces matériaux est autorisé par le présent règlement.

La couverture sera en tuiles canal ou mécanique plate de couleur unie, en bois, en zinc, en plaques métalliques ondulées ou nervurées peintes, ou en plaques de fibre ciment peintes.

Les abris de jardin pourront être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure qui participeront à leur intégration.

Les composteurs et collecteurs d'eau pluviale ne devront pas être visibles du domaine public.

e - Tous types de constructions de style contemporain

L'usage d'autres matériaux et d'autres dispositions constructives que ceux définis aux paragraphes 2.a et 2.b pourront être admis pour les architectures relevant d'un style contemporain, à condition de ne pas 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 remarquables.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

f - Vérandas

Elles sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale. Pour optimiser le confort d'hiver et d'été des habitations, il est conseillé d'éviter de vitrer le toit de la véranda.

3 - ÉNERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction de bâtiments mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

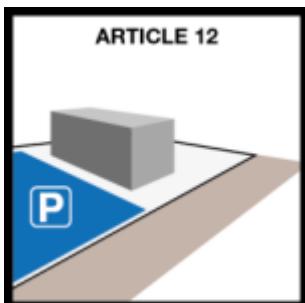
Secteur de corridors écologiques

Les clôtures doivent être perméables pour permettre circulation de la petite faune.

Lorsque les clôtures sont constituées de murs, ceux-ci doivent privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités et s'accompagner de plantes grimpantes non invasives.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N ou d'un secteur Nb seront composées de haies.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT



Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

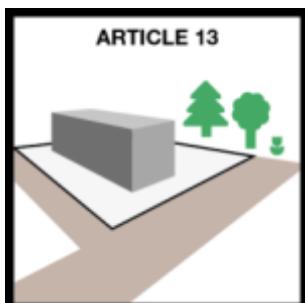
Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements automobiles pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Secteur de corridors écologiques

Les places de stationnement seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront type champêtre ou libre, et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales.

Les pourtours des bâtiments d'exploitation agricole devront être plantés d'arbres de hautes tiges afin de préserver les sites et paysages environnants.

Les aires de stationnement, les aires de stockages et les espaces libres seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

Aucune plantation d'arbre n'est autorisée à moins de 4 mètres de l'accotement d'une route départementale.

L'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité, sur les bâtiments à édifier (nichoirs, ruches...) et/ou sur le terrain d'assiette du projet lorsque sa configuration le permet (points d'eau, végétaux, tas de bois, tas de pierre...), sera recherchée.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

Secteur de corridors écologiques

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins 5 essences différentes.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

La zone N recouvre des espaces naturels et agro-naturels du territoire communal. Elles sont destinées à leur protection 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

La zone N comprend plusieurs secteurs où sont mis en place différents types de protection (selon le caractère des zones) :

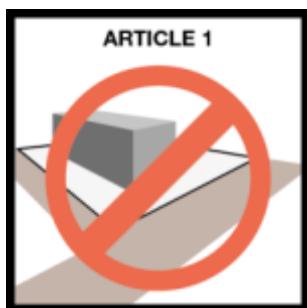
- Le secteur Nb, destiné à la préservation des espaces boisés
- Le secteur Nx, recouvrant des périmètres de protection de captage d'eau potable
- Le secteur Nh, recouvrant des secteurs d'habitat dispersé à figer en secteur naturel en raison des qualités paysagères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent disposant d'une constructibilité limitée
- Le secteur Nj, recouvrant des jardins individuels ou collectifs
- Le secteur Ns, accueillant des activités liées aux loisirs et au tourisme devant conserver un caractère naturel dominant

La zone N comprend également :

- Des zones soumises à un risque d'inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Naturel d'inondation de la Charente, annexé au PLU)
- Des sites Natura 2000 soumis au statut de gestion particulier des articles L. 414-1 et suivants du Code de l'Environnement

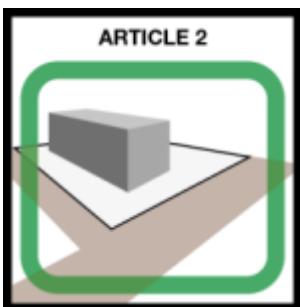
La zone N peut être soumise à des prescriptions archéologiques (se référer aux annexes du PLU).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES



Sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles mentionnées à l'article N 2.

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



1 - Zone N

- Les constructions ou installations nécessaires à la mise en valeur, la gestion ou à l'exploitation de la faune ou de la flore sauvage
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les équipements de tourismes et de loisirs, notamment liés au plein air, gérés par la collectivité ou ses délégataires, à conditions que les constructions soient démontables et les aménagements réversibles tout en ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme est interdite

2 - Secteur Nb

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière

3 - Secteur Nh

- L'extension des constructions existantes ou la construction d'annexes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU, à condition d'être compatible avec le caractère naturel de la zone
- Les activités liées à la diversification de l'activité agricole (à condition que celle-ci demeure l'activité principale de la structure)
- Les équipements de loisir rural (club équestre, gîtes ruraux, fermes, auberges, chambres d'hôtes...) et les constructions liées à leur exploitation, au logement de l'exploitation ou au gardiennage, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues
- Le changement de destination, dont l'habitation, et l'extension mesurée des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial local, dès lors que les conditions de desserte par les voies et réseaux sont compatibles avec le projet
- Sont autorisées, les piscines non destinées à accueillir du public à condition que le traitement de leurs eaux soit assuré par un procédé naturel et/ou excluant tout usage de produits chimiques

4 - Secteur Nj

- Les jardins collectifs, familiaux ou partagés

- Les constructions légères dans une limite de 15 mètres² d'emprise au sol liées au stockage du matériel de jardinage, les clôtures et les cabanes à outils, les bâtiments d'accueil, d'hygiène et d'animation liés à l'utilisation de jardins collectifs familiaux
- Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues

5 - Secteur Ns

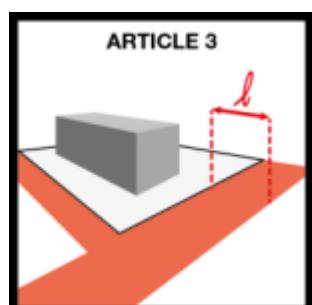
- L'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes existants ainsi que les équipements destinés aux services communs de ces installations
- Les équipements et bâtiments publics liés aux activités de tourisme et de loisirs, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur bonne intégration dans le site
- Les parcs de stationnement paysagers
- Les aires de jeux et les équipements légers de loisirs et pistes cyclables
- L'extension des constructions liées à des activités de loisirs existantes et les annexes
- Les activités commerciales et artisanales liées aux produits équestres dans l'enceinte du site du Haras national de Saintes

6 - Secteur Nx

- La fertilisation par mise en place de fumier paillé sans stockage sur la parcelle
- Les aires de jeu, équipements légers de loisirs et pistes cyclables à condition qu'ils n'entraînent aucune imperméabilisation du sol
- Les ouvrages liés à la protection de la ressource en eau potable

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès



Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

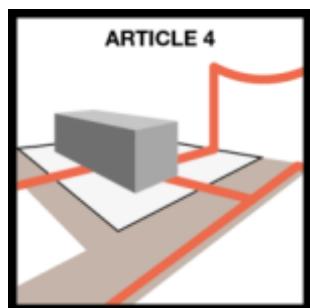
Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

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

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX



1 - Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public ou être alimentés par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par les services compétents et le gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre son raccordement ultérieur au réseau public.

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

Eaux pluviales

Il est recommandé que chaque habitation dispose d'un ou plusieurs collecteurs d'eaux pluviales d'une contenance cumulée minimale de 1 000 litres.

Sauf réglementations contraires, les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le zonage pluvial en vigueur.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservés et bordés de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum 2 mètres.

3 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposées (passage en souterrain, câbles torsadés en façade...).

4. Ordures ménagères

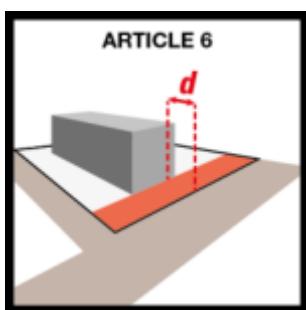
Les installations de camping et de caravanning doivent être conçues pour permettre la collecte des ordures ménagères par conteneurs. Ces conteneurs seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local spécialement aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre constitué par un sol étanche facilement lavable. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Les déchets verts seront systématiquement compostés.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

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



1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, ou celles figurant sur les documents graphiques, devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

- 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

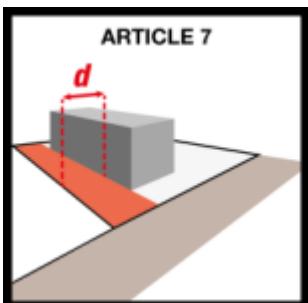
2 - Dans toute la zone N, en l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les reculs minimums seront de :

- 10 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte et à l'exception des infrastructures et équipements publics ; en secteur Nx, cette marge de recul est définie par rapport au lit mineur du ruisseau de la Salanderie
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique dont les chemins ruraux

3 - Des dispositions particulières sont applicables :

- En cas d'extension, l'implantation pourra être réalisée à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique
- Implantation dans le même alignement que la façade de l'une des constructions les plus proches respectant la forme du bâti avoisinant de la rue ou le hameau
- Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle)
- Pour l'implantation des piscines non-couvertes, aucun recul ne sera imposé, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et/ou à la sécurité publique
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



1 - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement
- L'implantation des piscines non-couvertes et des abris de jardin est libre
- L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être à moins de 3 mètres d'une limite séparative
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement

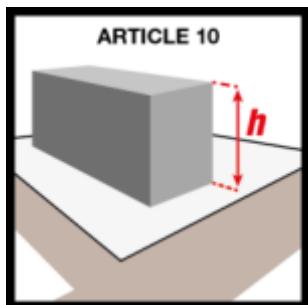
ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En secteurs Nh et Ns, les annexes ne pourront être construites à plus de 10 mètres de l'habitation principale.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



1 - Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

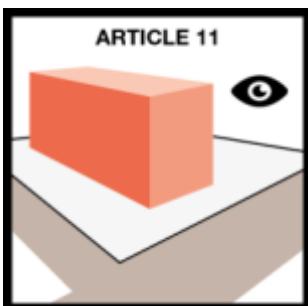
2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres mesuré à l'égout du toit.

3 - En secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est de 2,80 mètres, mesuré à l'égout du toit.

4 - Des dispositions particulières sont applicables :

- Il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale
- Lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR



Des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble urbain. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions anciennes existantes dans cet ensemble. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

1 - EXTENSION, RESTAURATION ET RÉHABILITATION DE CONSTRUCTIONS ANCIENNES

Modifications d'aspect

Les surélévations ou modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale.

Saillies des dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions : l'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en

tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Toitures

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : matériaux, couleur teintes mélangées, pentes du toit, traitement des rives en pignon, des bas de pente en murs gouttereaux.

Sur les annexes, la couverture pourra être en plaque ondulée avec tuiles creuses en chapeau.

En pignon, les rives seront à la saintongeaise, la tuile de courant forant la rive.

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Matériaux

Les murs en pierres de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches seront conservés apparents. Les murs en moellons des façades d'habitation seront enduits au mortier de chaux et sable de pays, taloché et lissé. Les murs en moellons des bâtiments annexes et des clôtures pourront être conservés d'aspect pierre vue.

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton pierre calcaire locale ou de sable clair de pays.

Les volets, portes d'entrée et portes pleines seront en bois peints.

Détails architecturaux :

- Les éléments d'architecture ancienne (balcons en fer forgé, escaliers anciens, linteaux en pierre, piédroits de porte sculptés, porches couverts, échancrures à la jonction mur/toiture, modénatures...) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.
- Les menuiseries traditionnelles en bois seront, conservées, restaurées ou reproduites à l'identique en fonction des possibilités techniques et des performances thermiques imposées par la réglementation.

2 - LES CONSTRUCTIONS NEUVES

a - Constructions à usage d'habitation et équipements publics

Toitures

- Tout volume bâti doit obligatoirement être coiffé par un toit à un ou deux versants d'une inclinaison de l'ordre de 30 % et être réalisé en tuiles creuses de terre cuite (dites aussi tiges de botte, tuiles rondes ou canal). En pignon, les rives seront à la Saintongeaise.
- En cas de réfection, les tuiles neuves seront posées en courant, les tuiles anciennes de réemploi étant naturellement posées en chapeau.
- Les toitures à 4 pans seront réservées aux bâtiments à étage (croupes latérales), tout effet de tour sera interdit.

- Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Façades

- L'ordonnancement des façades devra reprendre les caractéristiques de l'architecture saintongeaise, notamment au niveau de la composition et du dimensionnement des ouvertures traditionnelles.
- Les murs en parpaings ou similaire seront revêtus d'un enduit à base de chaux grasse coloré par le sable y compris les tableaux de baies. Les teintes et coloris respecteront les tons de la pierre calcaire locale ou de sable clair de pays. Ces enduits recevront une finition talochée ou grattée à la truelle en totalité (pour éviter l'effet de zébrures). Les enduits tyroliens sont interdits.
- Le bois verni ou le faux bois sont proscrits.
- Les portes de garages seront soit en bois peint soit réalisées dans des matériaux teintés dans la masse et de couleur neutre.

b - Locaux d'activités

Toitures

Les pentes du toit seront de l'ordre de 30 %. La couverture pourra être réalisée :

- En tuiles creuses de terre cuite (canal ou romane)
- En plaque ondulée formant support, avec tuiles creuses en chapeau
- Ou en tôle pré-laquée non brillante de couleur sombre

Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type « toiture verte extensive » (substrat d'environ 10 centimètres) ou « toiture verte intensive » (substrat d'environ 30 centimètres).

Matériaux

Les façades pourront être maçonnes. Dans ce cas les enduits seront de finition taloché lissé ou gratté fin, de couleur pierre ou sable de pays.

Elles pourront aussi être réalisées en bardage métallique vertical ou horizontal. Dans ce cas, l'aspect sera non brillant et, la couleur neutre et proche des tonalités environnantes.

c - Clôtures

Les murs et portails anciens constituent des éléments forts du paysage urbain : ils doivent à ce titre être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails devront être composés en harmonie avec la typologie des constructions et clôtures environnantes, tant par leur gabarit que par les matériaux. A l'exception des éléments maçonnes, les éléments peints privilieront des teintes foncées.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

d - Constructions et installations annexes

A moins d'être réalisées en pierres apparentes ou en bois, elles devront être maçonnées et traitées dans les mêmes matériaux que la construction principale dès lors que l'aspect de ces matériaux est autorisé par le présent règlement.

La couverture sera en tuiles canal ou mécanique plate de couleur unie, en bois, en zinc, en plaques métalliques ondulées ou nervurées peintes, ou en plaques de fibre ciment peintes.

Les abris de jardin pourront être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure qui participeront à leur intégration.

Les composteurs et collecteurs d'eau pluviale ne devront pas être visibles du domaine public.

e - Tous types de constructions de style contemporain

L'usage d'autres matériaux et d'autres dispositions constructives que ceux définis aux paragraphes 2.a et 2.b pourront être admis pour les architectures relevant d'un style contemporain, à condition de ne pas 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 remarquables.

L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

f - Vérandas

Elles sont autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à la composition architecturale de la construction principale. Pour optimiser le confort d'hiver et d'été des habitations, il est conseillé d'éviter de vitrer le toit de la véranda.

3 - ÉNERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Pour la construction de bâtiments mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Aussi, il faudra impérativement tenir compte de l'application des critères suivants : la forme, la proportion, l'insertion, la position, l'association, les nuisances sonores.

L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables et imposant une installation à l'extérieur de la construction principale ne pourra être placée directement sur une ouverture.

4 - SECTEUR Nj

Les constructions et clôtures édifiées dans le secteur Nj (ou restaurées dans le futur) devront présenter une harmonie entre elles, par une répétition des matériaux et /ou formes de façon à obtenir une harmonie d'ensemble, toutefois sans obligation d'uniformité systématique.

a - Clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage accompagné de plantes grimpantes ou de haies vives.

Les clôtures à l'intérieur du parcellaire seront aménagées par îlot de jardins avec une hauteur maximale de 1,50 mètre.

Les clôtures situées en limite de l'espace dédié aux jardins seront aménagées de manière à protéger le site des intrusions, avec une hauteur maximale de 2 mètres, en respectant l'environnement et le paysage du secteur. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol.

b - Abris de jardin

Les petites structures seront privilégiées en recherchant une harmonie d'ensemble.

La disposition des abris de jardin doit s'appuyer au maximum sur la topographie et les caractéristiques naturelles du terrain. Les dispositifs individuels de collecte des eaux pluviales devront être en harmonie avec les abris de jardin.

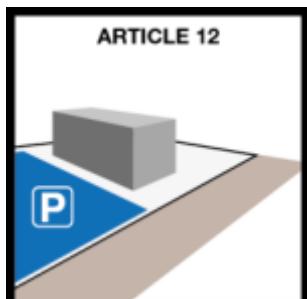
c - Matériaux

Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

Les constructions en verre ou matériaux assimilés (par exemple les serres) sont autorisées.

D'autres matériaux et dispositions constructives sont autorisés pour des architectures contemporaines à condition de respecter le concept d'ensemble et de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et en particulier au caractère naturel du secteur.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT



Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

En secteur Ns, les places de stationnement des véhicules doivent correspondre, au minimum, aux possibilités d'accueil.

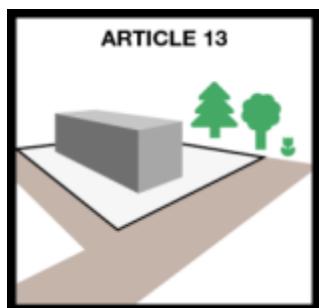
Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements automobiles pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les places de stationnement seront perméables et réparties en îlots de petite taille, ceints de noues et de cordons boisés.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dispositions générales



Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales en reprenant le mode d'implantation traditionnel.

Dans le cadre de nouvelles plantations, les essences locales seront privilégiées et les espèces invasives interdites. Les haies de clôtures seront de type champêtre ou libre, et devront être constituées d'au moins 5 essences végétales locales.

Les aires de stationnement, les aires de stockages et les espaces libres seront plantés, arborés et traités en espaces paysagers.

Aucune plantation d'arbre n'est autorisée à moins de 4 mètres de l'accotement d'une route départementale.

L'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité, sur les bâtiments à édifier (nichoirs, ruches...) et/ou sur le terrain d'assiette du projet lorsque sa configuration le permet (points d'eau, végétaux, tas de bois, tas de pierre...), sera recherchée.

Une liste de recommandations d'essences des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.

Secteur Ns

En secteur Ns, les aires de stationnement des terrains de camping et de stationnement de caravanes doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre par emplacement ; les aires de jeux plantées à raison d'un arbre par 100 mètres² ; les arbres détruits à l'occasion des travaux d'aménagement et de construction doivent être remplacés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.