Département de la Charente-Maritime

Commune de Migré

Plan Local d'Urbanisme

3a - Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	08/09/06	06/09/12	17/10/13

Le Maire,

Jean-Yves GROLLEAU

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions générales.....3

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone Urbaine.....10

Chapitre 1 – Règles applicables à la zone Ua.....11

Chapitre 2 – Règles applicables à la zone Uc.....18

Chapitre 3 – Règles applicables à la zone Ug.....25

Chapitre 4 – Règles applicables à la zone Ux.....29

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone A Urbaniser.....33

Chapitre 1 – Règles applicables à la zone AU.....34

Chapitre 2 – Règles applicables à la zone 1AU.....41

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone Agricole.....45

Règles applicables à la zone A.....46

Titre 5 : Dispositions applicables à la zone Naturelle.....53

Règles applicables à la zone N.....54

Titre 6 : Annexes.....60

ANNEXE 1 – Article 682 du Code Civil.....61

ANNEXE 2 – Espaces Boisés Classés.....62

ANNEXE 3 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.....65

ANNEXE 4 – Les lotissements (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme).....66

ANNEXE 5 – Les bâtiments sinistrés.....67

ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques.....68

ANNEXE 7 – Démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).....69

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Migré.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

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

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

Constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité : Article L. 421-8 : « A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5 (faible durée de leur maintien en place ou à caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions [législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique]. »

ARTICLE 3 – PRESCRIPTIONS DU PLU

Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Le classement des terrains en **Espace Boisé Classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ils sont identifiés sur les plans de zonages par un quadrillage où chaque carré inclut un cercle.

Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement entraîne notamment l'irrecevabilité des

demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme), sauf cas énumérés dans l'arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus d'un hectare pour les bois des particuliers et dans tous les cas pour les bois des collectivités).

Éléments de paysage et de patrimoine à préserver

Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au PLU au titre de l'article L. 123-1-5 7°, doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable à déposer en mairie.

- **Haies et boisements à conserver ou à créer**

Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des alignements de ronds.

La suppression partielle ou totale des boisements identifiés doit être compensée par des plantations d'essences locales d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

- **Éléments de patrimoine bâti**

L'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme indique que l'on peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à 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.

Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

En application des articles L. 421-3 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° doit faire l'objet d'un Permis de Démolir.

Changement de destination

L'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme indique que « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. ».

Les bâtiments concernés sont identifiés sur le plan de zonage par une étoile entourée de deux cercles.

Emplacement réservé

L'article L. 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. ».

Les secteurs concernés sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage serré.

ARTICLE 4 – OUVRAGES TECHNIQUES SPÉCIFIQUES

Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements ou exhaussements liés aux infrastructures routières, à la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie sont autorisés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone. Par ailleurs, sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de Coefficient d'Occupation des Sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements…), nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et au développement des communications électroniques ;
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : mats, pylônes, antennes, éoliennes… dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

ARTICLE 5 - DÉFINITIONS

Annexe

Construction accolée à la construction principale.

Caravanes (article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. » L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

a) dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;

b) dans les bois, forêts et parcs classés par un Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des applications éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du Code Forestier. »

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43. Un arrêté du Maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Coefficient d'Occupation des Sols

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

Dépendance

Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Emprise au sol

L'emprise au sol est comprise ici au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture sans élément de soutien ne sont pas à inclure dans l'emprise au sol.

Emprise publique

Espace public qui ne peut être qualifié de voies : parking de surface, place, jardin public...

Extension

L'extension d'un bâtiment peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et doit avoir la même destination.

Habitations légères de loisirs (article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ». Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet;
- dans les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Hauteur maximale

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

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

Lotissements (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Doivent être précédés de la délivrance d'un Permis d'Aménager (article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme), les lotissements :

- qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ;
- ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé.

Les lotissements autres que ceux mentionnés précédemment (article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être précédés d'une Déclaration Préalable.

Sont exemptés de toute formalité les divisions mentionnées dans l'article R. 421-23 b) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire :

- opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée
- effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural
- résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole

Par ailleurs, la définition du lotissement évince de fait les divisions n'ayant pas pour objet l'implantation de bâtiments.

Parcs résidentiel de loisirs et terrain de camping

Sont soumis à Permis d'Aménager (article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme) les créations ou agrandissements :

- de campings permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d'un parc résidentiel de loisirs ;
- d'un village de vacances classé en hébergement léger.

Sont également soumis à Permis d'Aménager, les travaux modificatifs suivants :

- le réaménagement ayant pour effet d'augmenter de 10% le nombre des emplacements ;
- les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

Sont soumis à Déclaration Préalable (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme) :

a) les terrains mis à disposition des campeurs, de façon habituelle, et ne nécessitant pas un Permis d'Aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme

b) l'installation de caravanes, en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an.

Prospect

Un prospect est une règle d'urbanisme qui organise les volumes dans les zones urbaines. Le prospect dimensionne en premier lieu l'écart entre les bâtiments et leur hauteur en considérant leurs ouvertures visuelles et les apports naturels de lumière pour la rue et pour chacun des bâtiments.

Résidences mobiles de loisirs – RML (article R. 111-33 du Code de l'Urbanisme)

« Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler ».

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R.111-33, à l'exception des terrains créés après le 1er juillet 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- dans les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme ;

- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme.

Surface de plancher

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Surverse

La surverse désigne l'évacuation des eaux par débordement pour maintenir un niveau ou un débit constant.

Voies

Il s’agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation. S’il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d’une voie, il convient d’en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

Chapitre 1 – Règles applicables à la zone Ua

La zone Ua est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens des villes, bourg et des villages destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Un indice « i » identifie les secteurs inondables.

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ua :

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

Sont en outre interdits dans le secteur Uai2 (risque faible):

- les remblais excepté ceux autorisés à l'article Ua2
- les clôtures sous forme de mur ou muret ainsi que toutes clôtures susceptibles d'entraîner une gêne à l'écoulement des eaux
- les caves et les sous-sols
- les constructions ou les extensions susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la population
- la création d'activités entraînant une augmentation de la capacité d'accueil à l'exception des activités touristiques saisonnières
- toute construction susceptible d'entraîner une augmentation de la vulnérabilité pour les personnes et les biens

ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans la zone Ua :

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements

- les constructions, extensions, installations et activités (artisanales, commerciales et de services) sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec l'habitat
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques
- les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant ainsi que l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat

Sont admis sous conditions dans le secteur Uai2 (risque faible) :

- les constructions nouvelles sous réserve que les remblais éventuellement réalisés pour la mise à niveau des planchers à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence soient limités à l'emprise de la construction qui devra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain d'assiette
- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. Le plancher bas sera situé à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence
- l'extension des constructions existantes à condition que l'emprise totale des constructions après extension soit inférieure à 50 % de la superficie du terrain d'assiette et que le plancher bas soit aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence

ARTICLE Ua3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE Ua4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

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

Assainissement eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturelle ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

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

Réseaux électriques et télécommunication

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

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

ARTICLE Ua5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

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

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 5 mètres.

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations. L'implantation en retrait peut aussi être autorisée pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

ARTICLE Ua7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété sera de 1,50 mètres minimum.

ARTICLE Ua9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 9 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les dépendances devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

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

ARTICLE Ua11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.

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

Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. En règle générale, le faîte des toits respectera la trame urbaine existante ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne seront acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes.

Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons. Les châssis de toit de faible dimension devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et alignés aux ouvertures en façade. Ils pourront être limités selon la typologie d'origine du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des toitures en ardoise de bâtiments existants, qui devront maintenir leur aspect et forme existants.

Façade

Les façades enduites le seront avec une finition talochée ; les couleurs seront de ton pierre de pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Menuiseries

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les menuiseries et volets seront dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets pleins ou à persiennes seront sans écharpe. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.

Clôtures

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction en limites séparatives.

Réhabilitation

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition (y compris portes, portails....), de son

ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectées.

Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.

Contemporain et économie d'énergie

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

ARTICLE Ua12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

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

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

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

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

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

ARTICLE Ua14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE Ua15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans objet.

ARTICLE Ua16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Chapitre 2 – Règles applicables à la zone Uc

La zone Uc est un secteur urbain d'extensions récentes des villes, bourgs et villages destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Un indice « i » identifie les secteurs inondables.

ARTICLE Uc1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Uc :

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

Sont en outre interdits dans le secteur Uci2 (risque faible):

- les remblais excepté ceux autorisés à l'article Uc2
- les clôtures sous forme de mur ou muret ainsi que toutes clôtures susceptibles d'entraîner une gêne à l'écoulement des eaux
- les caves et les sous-sols
- les constructions ou les extensions susceptibles d'entraîner une augmentation significative de la population
- la création d'activités entraînant une augmentation de la capacité d'accueil à l'exception des activités touristiques saisonnières
- toute construction susceptible d'entraîner une augmentation de la vulnérabilité pour les personnes et les biens

ARTICLE Uc2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans la zone Uc :

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements
- les constructions, extensions, installations et activités (artisanales, commerciales et

de services) sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec l'habitat

- les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant ainsi que l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat

Sont admis sous conditions dans le secteur Uci2 (risque faible) :

- les constructions nouvelles sous réserve que les remblais éventuellement réalisés pour la mise à niveau des planchers à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence soient limités à l'emprise de la construction qui devra être inférieure à 50 % de la superficie du terrain d'assiette
- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. Le plancher bas sera situé à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence
- l'extension des constructions existantes à condition que l'emprise totale des constructions après extension soit inférieure à 50 % de la superficie du terrain d'assiette et que le plancher bas soit aménagé à plus 0,20 m au-dessus de la cote de référence

ARTICLE Uc3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Voirie

Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE Uc4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

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

Assainissement eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturelle ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

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

Réseaux électriques et télécommunication

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

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

ARTICLE Uc5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

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

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

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

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations. L'implantation en retrait peut aussi être autorisée pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

ARTICLE Uc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE Uc8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE Uc9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Uc10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 6 mètres de hauteur, l'alignement des corniches ou des faîtages sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

Les dépendances devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

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

ARTICLE Uc11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.

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

Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. En règle générale, le faîte des toits respectera la trame urbaine existante ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne seront acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes.

Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons. Les châssis de toit de faible dimension devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et alignés aux ouvertures en façade. Ils pourront être limités selon la typologie d'origine du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des toitures en ardoise de bâtiments existants, qui devront maintenir leur aspect et forme existants.

Façade

Les façades enduites le seront avec une finition talochée ; les couleurs seront de ton pierre de pays.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Menuiseries

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les menuiseries et volets seront dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets pleins ou à persiennes seront sans écharpe. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.

Clôtures

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 1,7 mètre.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction en limites séparatives.

Réhabilitation

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition (y compris portes, portails....) , de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur

les caractéristiques de ladite construction.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectés.

Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.

Contemporain et économie d'énergie

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

ARTICLE Uc12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

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

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

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

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

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

ARTICLE Uc14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE Uc15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans objet.

ARTICLE Uc16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Chapitre 3 – Règles applicables à la zone Ug

La zone Ug est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'aux activités de service public. Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

ARTICLE Ug1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE Ug2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sans objet.

ARTICLE Ug3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Voirie

Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE Ug4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

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

Assainissement eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturelle ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

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

Réseaux électriques et télécommunication

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

ARTICLE Ug5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

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

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

ARTICLE Ug7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE Ug8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE Ug9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ug10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ug11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE Ug12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré sur l'unité foncière du projet. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

En outre, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite.

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

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

ARTICLE Ug14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE Ug15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans objet.

ARTICLE Ug16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Chapitre 4 – Règles applicables à la zone Ux

La zone Ux est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des secteurs d'habitation n'est pas souhaitable. Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Elle comprend une zone Uxt, qui correspond à une zone urbaine réservée aux activités touristiques, de loisirs ou à l'hébergement touristique.

Un indice « i » identifie les secteurs inondables.

ARTICLE Ux1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans la zone Ux, toutes constructions ou installations non directement liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services, excepté celles mentionnées à l'article Ux2.

Sont interdites, dans la zone Uxt, toutes constructions ou installations non directement liées aux activités touristiques, de loisirs ou à l'hébergement touristique, excepté celles mentionnées à l'article Ux2.

ARTICLE Ux2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisés sous condition dans la zone Ux et Uxt :

- la création et l'extension des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles seront destinées au logement des personnes dont la présence sera nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou le gardiennage des diverses activités.
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques

Sont admis sous conditions dans le secteur Uxti2 :

- les équipements de tourisme et de loisirs sous réserve de la prise en compte du risque inondation et de la mise en œuvre de toutes les dispositions nécessaires à la réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes
- les installations nécessaires au gardiennage et à l'entretien des activités présentes, à condition de prendre toutes les dispositions pour réduire la vulnérabilité des futures constructions

ARTICLE Ux3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Voirie

Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE Ux4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

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

Assainissement eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturelle ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

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

Réseaux électriques et télécommunication

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

ARTICLE Ux5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

ARTICLE Ux7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE Ux8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE Ux9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Ux10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de toiture au sein de la zone Uxt.

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

ARTICLE Ux11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix

d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) est admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes. Les toitures terrasses enherbées sont également autorisées.

ARTICLE Ux12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

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

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

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

ARTICLE Ux14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE Ux15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans objet.

ARTICLE Ux16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRON-NEMENTALES

Sans objet.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER

Chapitre 1 – Règles applicables à la zone AU

Les zone AU sont des zones naturelles destinées à être aménagées à court ou moyen terme. On retrouve :

- la zone AU, associée aux futures zones urbaines à vocation dominante d'habitat
- la zone AUxt, réservée aux activités touristiques, de loisirs et d'hébergement touristique.
- la zone AUg, réservée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'aux activités de service public.

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones AU :

- toutes constructions, lotissements ou groupes d'habitations, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation
- les constructions qui ne seront pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble
- l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines

Sont en outre interdits dans la zone AU :

- l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités industrielles
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

Sont en outre interdites, dans la zone AUxt, toutes constructions ou installations non directement liées aux activités touristiques, de loisirs ou à l'hébergement touristique, excepté celles mentionnées à l'article AU2.

Sont en outre interdites, dans la zone AUg, toutes constructions ou installations non directement liées à des équipements publics ou collectifs, ainsi qu'aux activités de service public, excepté celles mentionnées à l'article AU2.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous conditions dans les zones AU :

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone concernée

Sont en outre admises dans la zone AU, les constructions, extensions, installations et activités (artisanales, commerciales et de services) sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec l'habitat.

Sont en outre admises dans les zones AUxt et AUg, les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente sera nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou le gardiennage des diverses activités et d'être conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

ARTICLE AU3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Voirie

Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Dans le cadre d'aménagement de lotissements, zones d'aménagement concerté ou de zones résidentielles, des voies internes devront être créées conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement relative au secteur lorsqu'il en existe.

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

ARTICLE AU4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

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

Assainissement eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturelle ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

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

Réseaux électriques et télécommunication

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

ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

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

Dans la zone AU :

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

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

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

Dans la zone AUg et AUxt :

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones AU et AUxt :

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

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. En outre, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les dépendances devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

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

Dans la zone AUg :

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

ARTICLE AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.

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

Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. En règle générale, le faîte des toits respectera la trame urbaine existante ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne seront acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes.

Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons. Les châssis de toit de faible dimension devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et alignés aux ouvertures en façade. Ils pourront être limités selon la typologie d'origine du bâtiment.

Façade

Les façades enduites le seront avec une finition talochée ; les couleurs seront de ton pierre de pays.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Menuiseries

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les menuiseries et volets seront dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets pleins ou à persiennes seront sans écharpe. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.

Clôtures

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 1,7 mètre.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction en limites séparatives.

Réhabilitation

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition (y compris portes, portails....) , de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectés.

Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.

Contemporain et économie d'énergie

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

ARTICLE AU12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront en outre limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle.

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

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

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

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

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

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE AU15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans objet.

ARTICLE AU16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

Chapitre 2 – Règles applicables à la zone 1AU

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

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone 1AU :

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables, sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones 1AU

ARTICLE 1AU3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Voirie

Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

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

Alimentation en eau

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

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

Assainissement eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturelle ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

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

Réseaux électriques et télécommunication

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

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

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

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement soit à une distance maximale de 5 mètres de la limite des autres voies et chemins.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être

implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

sans objet.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

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

ARTICLE 1AU12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Si la création d'aires de stationnement est impossible sur l'unité foncière du projet, elles devront être réalisées sur une unité foncière située à moins de 200 mètres.

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

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

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE 1AU15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans objet.

ARTICLE 1AU16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Règles applicables à la zone A

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

Sont admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

La zone A comprend une zone Ap couvrant les espaces généralement non bâtis à protéger sur le plan paysager et un secteur Ai soumis au risque inondation.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone A :

- toutes constructions à usage d'habitation hormis celles mentionnées à l'article A2
- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêts collectifs

Sont interdites, dans la zone Ap, tous types de constructions ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article A2.

Sont en outre interdits dans le secteur Ai :

- les remblais ;
- les caves et les sous-sols
- la mise en œuvre de remblai à l'exception de leur utilisation dans la limite de l'emprise des constructions autorisées à l'article A2
- les aménagements, les extensions et toutes constructions entraînant une augmentation de la capacité d'accueil et la vulnérabilité des personnes et des biens à l'exception des activités touristiques saisonnières

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous conditions dans la zone A et la zone Ae :

- les constructions et extensions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables à l'activité des exploitants agricoles. Dans ce cas, les constructions à usage d'habitations seront implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation
- les activités de diversifications qui correspondent aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elle soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées dès lors qu'elles sont situées au delà de la distance réglementaire d'éloignement de toute construction

destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'habitat autre que l'exploitant définies par le plan de zonage

- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne constituant pas le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et non indispensables à l'activité des exploitants agricoles dans la limite de 170 m² de surface de plancher
- la construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à moins de 25 mètres maximum de l'habitation dont elles dépendent
- les changements de destination des bâtiments dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- les constructions d'habitation ainsi autorisées situées dans les secteurs affectés par le bruit tel que définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques
- les carrières conformément au schéma départemental des carrières

Sont en outre admises sous conditions dans la zone Ae :

- les éoliennes dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact

Sont admis sous conditions dans la zone Ap :

- les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris…)
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole

Sont admises sous conditions dans le secteur Ai :

- l'extension des constructions existantes à usage agricole dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, réalisée en une seule fois à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, sous réserve que le plancher bas soit aménagé à plus de 0,20 m au-dessus de la cote de référence
- les extensions des constructions existantes à usage d'habitation sans emprise au sol dans la limite de 50 m² de surface de plancher
- les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
- les clôtures sous forme de mur ou muret ainsi que toutes clôtures susceptibles d'entraîner une gêne à l'écoulement des eaux

ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de

manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Voirie

Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE A4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

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

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

Assainissement eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturelle ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

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

Réseaux électriques et télécommunication

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques et de communication sont à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

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

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.

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

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit. En outre, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les dépendances devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres en son point le plus haut. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

La hauteur des bâtiments agricoles et équipements ou ouvrages publics ne sera pas limitée.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.

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

Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. En règle générale, le faîte des toits respectera la trame urbaine existante ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne seront acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes.

Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons. Les châssis de toit de faible dimension devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et alignés aux ouvertures en façade. Ils pourront être limités selon la typologie d'origine du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des toitures en ardoise de bâtiments existants, qui devront maintenir leur aspect et forme existants.

Façade

Les façades enduites le seront avec une finition talochée ; les couleurs seront de ton pierre de pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Menuiseries

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les menuiseries et volets seront dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets pleins ou à persiennes seront sans écharpe. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.

Clôtures

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le

caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 1,7 mètre.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction en limites séparatives.

Réhabilitation

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition (y compris portes, portails....) , de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectés.

Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.

Contemporain et économie d'énergie

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

ARTICLE A12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

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

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

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront

être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE A15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans objet.

ARTICLE A16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Règles applicables à la zone N

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

- la zone N correspondant aux milieux naturels à protéger
- la zone Nr correspondant à l'habitat isolé en milieu naturel ou agricole. Il a pour vocation la préservation de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Compte tenu de l'intérêt architectural du bâti, les changements de destination y sont autorisés
- la zone Nl réservée aux aménagements de loisirs et de tourisme dans un cadre naturel

Un indice « i » identifie les secteurs inondables.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans les espaces boisés classés, tout défrichement est interdit. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à déclaration préalable sauf cas énumérés dans l'arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admis sous conditions dans la zone N et le secteur Ni :

- les constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif notamment liés à à l'environnement
- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux
- les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques

Sont admis sous conditions dans la zone Nr :

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, les clôtures, dépendances et piscine à condition qu'elles respectent les règles de l'article 11 et sous réserve de s'harmoniser avec l'environnement paysager du site
- le changement de destination des bâtiments sous réserve qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural

Sont admis sous conditions dans la zone Nl :

- les équipements et installations légers de loisirs et de tourisme (abri information, pique-nique, sanitaires,...), à condition :
  - de ne pas augmenter le risque inondation dans les secteurs affectés (Nli)
  - que le projet ambitionne la mise en valeur du site et ne compromette pas la qualité des éléments naturels contribuant à son identité
  - que leur surface de plancher n'excède pas 20m²

- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux dans les secteurs inondables (Nli)

ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

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

Voirie

Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères. Aucun nouvel accès ne pourra notamment être autorisé sur les routes classées à grande circulation en dehors des espaces déjà urbanisés.

Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE N4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RÉSEAUX

Alimentation en eau

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

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

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

Assainissement eaux usées

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

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

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer

que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturelle ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.

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

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

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

Dans la zone Nr, les constructions principales pourront être implantées à l'alignement de la rue ou à l'alignement dominant de la construction existante.

En zone N et secteur Ni, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété sera de 1,50 mètres.

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

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone Nr, la hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adossera.

Les dépendances devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres en son point le plus haut. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder le niveau de faîtage du bâtiment auquel elles s'adossent.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.

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

Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. En règle générale, le faîte des toits respectera la trame urbaine existante ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne seront acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes.

Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons. Les châssis de toit de faible dimension devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et alignés aux ouvertures en façade. Ils pourront être limités selon la typologie d'origine du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des toitures en ardoise de bâtiments existants, qui devront maintenir leur aspect et forme existants.

Façade

Les façades enduites le seront avec une finition talochée ; les couleurs seront de ton pierre de pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Menuiseries

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les menuiseries et volets seront dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets pleins ou à persiennes seront sans écharpe. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.

Clôtures

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction en limites séparatives.

Réhabilitation

Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition (y compris portes, portails....) , de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectés.

Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.

Contemporain et économie d'énergie

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

ARTICLE N12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.

Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE N15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUES

Sans objet.

ARTICLE N16 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRON-NEMENTALES

Sans objet.

TITRE 6 : ANNEXES

ANNEXE 1 – Article 682 du Code Civil

Modifié par **Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968**

Créé par **Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ANNEXE 2 – Espaces Boisés Classés

ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par **Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2**

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à Déclaration Préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRETE n° 04-4118
d'autorisation de coupes par catégories

LE PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,

Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,

Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1cr octobre 2004,

Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 1cr juillet 2004,

Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

A R R E T E

ARTICLE 1 : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

Dans les bois et forêts

Catégorie 1 : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

Dans les haies

Catégorie 5 : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;

Catégorie 6 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie.

ARTICLE 2 : Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuv avant le 1er avril 2001,
- des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 d code de l'urbanisme,
- des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du cod de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code d 'urbanisme :

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore de arbres morts,
- les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dan celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière d Poitou-Charentes.

ARTICLE 4 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégorie n° 79-49 du 8 janvier 1979.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandan du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et l Directeur Départemental de l'Equipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécutio du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

LE PREFET

signé : Bernard TOMASINI

ANNEXE 3 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts

1) ARTICLE L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Créé par **LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)**

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

> 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

2) ARTICLE L. 123-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par **LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) [...]
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ANNEXE 4 – Les lotissements (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme)

Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement, plus rigoureuses mais néanmoins compatibles avec celles du PLU, qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU ou ne soient devenues caduques.

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

a) les servitudes d'urbanisme, notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département
- du Droit de Préemption Urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU
- des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L. 147-1 à 8 du Code de l'Urbanisme)

b) les servitudes d'utilité publique affectant le territoire, mentionnées et figurées en annexe du PLU

ANNEXE 5 – Les bâtiments sinistrés

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

ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive). Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 1er août 2003 susvisée ».

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le Permis de Construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

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

ANNEXE 7 – Démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme)

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un Permis de Démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le Permis de Démolir.