

Département de  
la Charente-  
Maritime

Commune de  
THORS

# Plan Local d'Urbanisme

4

Règlement



Révision prescrite par délibération le ... ..  
Arrêté par délibération du Conseil Municipal .....  
Enquête Publique du ..... au .....  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du .....

## **CHAPITRE 1 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua**

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

### **ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- l'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- l'ouverture de camping et caravanning soumis à autorisation
- le stationnement de caravanes pour une durée de plus de 3 mois, discontinue ou non
- les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements de sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2
- les éoliennes

Sont en outre interdits dans le secteur Uai :

- les caves et les sous-sols

## **ARTICLE Ua2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- 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

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

- les constructions autorisées aux articles 1 et 2 sont admises sous réserve que le 1<sup>er</sup> niveau de plancher soit établi à une cote supérieure à 0,40m minimum par rapport au terrain naturel ou conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques lorsqu'il en existe un.

## **ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

Tout nouvel accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE Ua4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

Tout raccordement doit être autorisé par le propriétaire du réseau public qui fixe les conditions qualitatives et quantitatives.

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette.

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

Les débits de surverse des eaux pluviales sont limités au ruissellement du terrain naturel avant construction au cas où le terrain ne pourrait pas infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation.

#### 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

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

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

### **ARTICLE Ua5 – 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 Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications particulières portée sur les orientations d'aménagement, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- pour préserver un mur protégé

- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 5 mètres de l'alignement

Les extensions et dépendances aux constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

#### **ARTICLE Ua7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

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

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

#### **ARTICLE Ua9 – EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 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 est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

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

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

## **ARTICLE Ua11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Rénovation et aménagement des constructions anciennes

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade devra soit :

- maintenir la composition générale existante
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment

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

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

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé ; la technique d'enduit dite à « pierres vues » peut être employée. Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres naturelles de pays apparentes avec joints clairs de même ton arasés au nu des pierres. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

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

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

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

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu du mur. Elles seront peintes, en bois ou d'aspect bois, comporteront deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrée sont simples, avec ou sans imposte. En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres ou les portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront de préférence en bois peint. Des volets roulants pourront être autorisés pour certaines commodités. Dans ce cas, le caisson devra être intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

S'agissant des clôtures, les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails. Les portails et portillons seront de préférence en bois ou métal peint. La clôture devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. 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 » d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2 m (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites)

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

### Constructions neuves et modification des constructions récentes

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

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

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise d'environ 30%. En règle générale, le faite des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

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

Les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair, les volets seront dans les tons pastels. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés pour certaines commodités, essentiellement pour les personnes handicapées ou âgées présentant des difficultés de mobilité. Dans ce cas, le caisson devra être intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur significative couronné d'un ou deux rangs de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 2 m. Les

murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC... sont interdites (de même que les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...) sur rue mais autorisées entre les parcelles.

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

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être au minimum de 0,20 m et ne devra pas excéder 0,50 mètre par rapport au sol naturel.

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

## **ARTICLE Ua12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile ou de vente.

Dans le cadre de réalisations d'opérations d'ensemble, des espaces de stationnements collectifs comprendront au minimum une place réservée aux personnes à mobilité réduite. Les passages piétons seront prévus avec des bordures surbaissées facilitant ainsi le déplacement des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être implantés dans un lieu bénéficiant d'une bonne visibilité (possibilité d'y adjoindre un éclairage public pour en augmenter la perception la nuit).

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

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

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

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

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

**ARTICLE Ua14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub**

La zone Ub est un secteur urbain correspondant aux faubourgs des agglomérations ou aux zones entourant le centre ancien des villages ou hameaux. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

### **ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- l'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- l'ouverture de camping et caravanning soumis à autorisation
- le stationnement de caravanes pour une durée de plus de 3 mois discontinue ou non
- les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements de sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2
- les éoliennes

**ARTICLE Ub2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A  
CONDITIONS**

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone (relevant de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme)
- 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

## **ARTICLE Ub3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

Tout accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE Ub4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

Tout raccordement doit être autorisé par le propriétaire du réseau public qui fixe les conditions qualitatives et quantitatives.

### 4.3 Eaux pluviales

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

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

Les débits de surverse des eaux pluviales sont limités au ruissellement du terrain naturel avant construction au cas où le terrain ne pourrait pas infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation.

### 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

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

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

## **ARTICLE Ub5 – 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 Ub6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour préserver un mur protégé
- si elles permettent de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 5 mètres de l'alignement

Les dépendances aux constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

## **ARTICLE Ub7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

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

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

## **ARTICLE Ub9 – EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE Ub10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE Ub11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Rénovation et aménagement des constructions anciennes

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade devra soit :

- maintenir la composition générale existante
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment

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

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

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé ; la technique d'enduit dite à « pierres vues » peut être employée. Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres naturelles de pays apparentes avec joints clairs de même ton arasés au nu des pierres. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

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

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

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

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Elles seront peintes, en bois ou d'aspect bois, comporteront deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes (pas de vernis ni de lasure ni de fer forgé). En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres ou les portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront de préférence en bois peint. Des volets roulants pourront être autorisés. Dans ce cas, le caisson devra être intégré à la maçonnerie.

S'agissant des clôtures, les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails. Celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le

caractère de l'habitation. 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 » d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2 m (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites sur rue mais autorisées entre les parcelles)

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

#### Constructions neuves et modification des constructions récentes

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

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

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise d'environ 30%. En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

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

Les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair, les volets seront dans les tons pastels. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés pour certaines commodités, essentiellement pour les personnes handicapées ou âgées présentant

des difficultés de mobilité. Dans ce cas, le caisson devra être intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étréouitessse de la rue ou de sécurité. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite d'une épaisseur significative couronné d'un ou deux rangs de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, le tout n'excédant pas 2 m. Les murettes surmontées de grillage ou d'éléments en bois, PVC... sont interdites (de même que les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...) sur rue mais autorisées entre les parcelles.

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

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être au minimum de 0,20 m et ne devra pas excéder 0,50 mètre par rapport au sol naturel.

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

## **ARTICLE Ub12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile ou de vente.

Dans le cadre de réalisations d'opérations d'ensemble, des espaces de stationnements collectifs comprendront au minimum une place réservée aux personnes à mobilité réduite. Les passages piétons seront prévus avec des bordures surbaissées facilitant ainsi le déplacement des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être implantés dans un lieu bénéficiant d'une bonne visibilité (possibilité d'y adjoindre un éclairage public pour en augmenter la perception la nuit).

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

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

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

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

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

### **ARTICLE Ub14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE 2 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uc**

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

### **ARTICLE Uc1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- l'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- l'ouverture de camping et caravanning soumis à autorisation
- le stationnement de caravanes pour une durée de plus de 3 mois, discontinue ou non
- les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements de sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2
- les éoliennes

## **ARTICLE Uc2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

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

- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit tel que définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat.
- Les constructions à usage d'activité sous réserve que la surface du bâtiment ne dépasse pas 150m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Uc3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

Tout accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE Uc4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

Tout raccordement doit être autorisé par le propriétaire du réseau public qui fixe les conditions qualitatives et quantitatives.

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette.

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

Les débits de surverse des eaux pluviales sont limités au ruissellement du terrain naturel avant construction au cas où le terrain ne pourrait pas infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation.

### 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

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

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

### **ARTICLE Uc5 – 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 Uc6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

- pour préserver un mur protégé
- si elles permettent de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 10 mètres de l'alignement

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

### **ARTICLE Uc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

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

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

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

**ARTICLE Uc9 – EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE Uc10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

**ARTICLE Uc11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise d'environ 30%. En règle générale, le faite des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

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

Les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les volets seront de préférence dans les tons pastels. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés pour certaines commodités, essentiellement pour les personnes handicapées ou âgées présentant des difficultés de mobilité. Dans ce cas, le caisson devra être intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être imposés sur les façades.

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

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

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être au minimum de 0,20 m et ne devra pas excéder 0,50 mètre par rapport au sol naturel.

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

## **ARTICLE Uc12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile ou de vente.

Dans le cadre de réalisations d'opérations d'ensemble, des espaces de stationnements collectifs comprendront au minimum une place réservée aux personnes à mobilité réduite. Les passages piétons seront prévus avec des bordures surbaissées facilitant ainsi le déplacement des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être implantés dans un lieu bénéficiant d'une bonne visibilité (possibilité d'y adjoindre un éclairage public pour en augmenter la perception la nuit).

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

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies seront de préférence plantées, et à l'aide d'essences locales.

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

## **ARTICLE Uc14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

### **CHAPITRE 3 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ud**

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

#### **ARTICLE Ud1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- l'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- l'ouverture de camping et caravanning soumis à autorisation
- le stationnement de caravanes pour une durée de plus de 3 mois
- les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements de sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2
- les éoliennes

## **ARTICLE Ud2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
- les activités artisanales, commerciales, bureaux ou de services à condition que la SHON totale ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE Ud3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

Tout accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE Ud4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

Tout raccordement doit être autorisé par le propriétaire du réseau public qui fixe les conditions qualitatives et quantitatives.

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette.

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

Les débits de surverse des eaux pluviales sont limités au ruissellement du terrain naturel avant construction au cas où le terrain ne pourrait pas infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation.

### 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

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

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

#### **ARTICLE Ud5 – 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 Ud6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

- pour préserver un mur protégé
- si elles permettent de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 10 mètres de l'alignement

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

#### **ARTICLE Ud7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

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

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

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

### **ARTICLE Ud9 – EMPRISE AU SOL**

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

### **ARTICLE Ud10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

### **ARTICLE Ud11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### Rénovation et aménagement des constructions anciennes

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade devra soit :

- maintenir la composition générale existante
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment

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

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

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé ; la technique d'enduit dite à « pierres vues » peut être employée. Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres naturelles de pays apparentes avec joints clairs de même ton arasés au nu des pierres. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

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

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

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

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu du mur. Elles seront peintes, en bois ou d'aspect bois, comporteront deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes (pas de vernis ni de lasure ni de fer forgé). En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres ou les portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront de préférence en bois peint. Des volets roulants pourront être autorisés pour certaines commodités, essentiellement pour les personnes handicapées ou âgées présentant des difficultés de mobilité. Dans ce cas, le caisson devra être intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

S'agissant des clôtures, les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails. Les portails et portillons en bois ou métal peint seront droits et de même hauteur que la clôture. Celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. 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 » d'une hauteur maximale de 1,70 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 1,70 mètres
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,70 m (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites) sur rue mais autorisées entre les parcelles.

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

#### Constructions neuves et modification des constructions récentes

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

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

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 30%. En règle générale, le faite des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

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

Les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair, les volets seront dans les tons pastels. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés pour certaines commodités, essentiellement pour les personnes handicapées ou âgées présentant des difficultés de mobilité. Dans ce cas, le caisson devra être intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

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

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

Les portails seront droits et de même hauteur que la clôture.

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

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être au minimum de 0,20 cm et ne devra pas excéder 0,50 mètre par rapport au sol naturel.

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

## **ARTICLE Ud12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

Pour les bâtiments à usage d'artisanat, de bureaux ou de commerce, il est demandé 5 aires de stationnement, leur surface étant limitée à 150 m<sup>2</sup> de SHON par l'article UD2.

Dans le cadre de réalisations d'opérations d'ensemble, des espaces de stationnements collectifs comprendront au minimum une place réservée aux personnes à mobilité réduite. Les passages piétons seront prévus avec des bordures surbaissées facilitant ainsi le déplacement des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être implantés dans un lieu bénéficiant d'une bonne visibilité (possibilité d'y adjoindre un éclairage public pour en augmenter la perception la nuit).

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

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

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies seront de préférence plantées, et à l'aide d'essences locales.

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

### **ARTICLE Ud14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE 4 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux**

La zone UX est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, ou de tourisme et de loisirs 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 un secteur :

Uxt : zone d'urbanisation de sites et d'activités touristiques.

### **ARTICLE Ux1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- l'ouverture de camping et caravanning soumis à autorisation
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

Sont en outre interdites dans le secteur AUxt :

- toute construction ou installations non directement liées à l'activité touristique et d'hébergement touristique

### **ARTICLE Ux2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

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

- les constructions et l'extension des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités
- 

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

- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement relative au secteur
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

### **ARTICLE Ux3 – ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une largeur d'emprise minimale de 6.00 mètres de largeur.

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

### **ARTICLE Ux4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

#### 4.1 Alimentation en eau

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

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

#### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

Tout raccordement doit être autorisé par le propriétaire du réseau public qui fixe les conditions qualitatives et quantitatives.

#### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette.

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

Les débits de surverse des eaux pluviales sont limités au ruissellement du terrain naturel avant construction au cas où le terrain ne pourrait pas infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation.

#### 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

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

### **ARTICLE Ux5 – 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**

Sauf indication particulière portée aux orientations d'aménagement, les constructions doivent 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, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée en tous points du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.

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

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

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

**ARTICLE Ux9 – EMPRISE AU SOL**

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

**ARTICLE Ux10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

**ARTICLE Ux11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

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

Les volumes seront simples.

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

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être au minimum de 0,20 cm et ne devra pas excéder 0,50 mètre par rapport au sol naturel.

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

#### Dans les secteurs Uxt :

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

Le projet architectural, dans le cas de constructions nouvelles, devra introduire des éléments de création contemporaine et de respect de l'environnement.

### **ARTICLE Ux12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

Dans le cadre de réalisations d'opérations d'ensemble, des espaces de stationnements collectifs comprendront au minimum une place réservée aux personnes à mobilité réduite. Les passages piétons seront prévus avec des bordures surbaissées facilitant ainsi le déplacement des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être implantés dans un lieu bénéficiant d'une bonne visibilité (possibilité d'y adjoindre un éclairage public pour en augmenter la perception la nuit).

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

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

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

Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies seront de préférence plantées, et à l'aide d'essences locales.

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

**ARTICLE Ux14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE 5 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU**

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

- la zone AU, correspondant aux futures zones urbaines à vocation dominante d'habitat
- le secteur AUI, secteur de sports et loisirs
- le secteur AUX, réservé aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services
- le secteur AUxt, réservé aux activités touristiques

### **ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- toute construction, lotissement ou groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement

Sont en outre interdites en zone AU :

- les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités agricoles
- l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2

- le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de trois mois
- l'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable
- les éoliennes

Sont en outre interdites dans le secteur AUI :

- les constructions ou installations non directement liées aux équipements sportifs et de loisirs

Sont en outre interdites dans le secteur AUx :

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

Sont en outre interdites dans le secteur AUxt :

- toute construction ou installations non directement liées à l'activité touristique et d'hébergement touristique

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

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

- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement relative au secteur
- les constructions à usage d'habitation isolées dès lors que les orientations d'aménagement prescrivent ou proposent un plan de découpage parcellaire et que le projet respecte scrupuleusement ce découpage, ne remettant donc pas en cause les orientations d'aménagement définies pour la zone

- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

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

- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement relative au secteur
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

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

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou le gardiennage des diverses activités et d'être conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone

## **ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

Tout accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

Dans le secteur AUx :

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

## **ARTICLE AU4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette.

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

Les débits de surverse des eaux pluviales sont limités au ruissellement du terrain naturel avant construction au cas où le terrain ne pourrait pas infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation.

### 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

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

## **ARTICLE AU5 – 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 AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### Dans les zones AU:

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

- pour préserver un mur protégé
- si elles permettent de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement

être employés conjointement. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 10 mètres de l'alignement

Dans les secteurs AU1 et AUxt :

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur AUx :

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

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL**

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

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

En secteur AUx, ce coefficient est fixé à 60%.

## **ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### Dans les secteurs AU, AUI et AUxt :

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

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

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

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

### Dans les secteurs AUx :

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

## **ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Dans les secteurs AU :

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

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

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 30%. En règle générale, le faîte des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

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

Les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair, les volets seront dans les tons pastels. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés pour certaines commodités, essentiellement pour les personnes handicapées ou âgées présentant des difficultés de mobilité. Dans ce cas, le caisson devra être intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

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

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

Les portails seront droits et de même hauteur que la clôture.

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

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être au minimum de 0,20 m et ne devra pas excéder 0,50 mètre par rapport au sol naturel.

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

#### Dans les secteurs AUI, Aux et AUxt :

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

Le projet architectural, dans le cas de constructions nouvelles, devra introduire des éléments de création contemporaine et de respect de l'environnement.

## **ARTICLE AU12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Dans le cadre de réalisations d'opérations d'ensemble, des espaces de stationnements collectifs comprendront au minimum une place réservée aux personnes à mobilité réduite. Les passages piétons seront prévus avec des bordures surbaissées facilitant ainsi le déplacement des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être implantés dans un lieu bénéficiant d'une bonne visibilité (possibilité d'y adjoindre un éclairage public pour en augmenter la perception la nuit).

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

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

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies seront de préférence plantées, et à l'aide d'essences locales.

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

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

#### **ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE 6 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

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

### **ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

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

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones 1AU
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

### **ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

Tout accès doit avoir une largeur d'emprise minimale de 4 mètres.

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

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette.

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

Les débits de surverse des eaux pluviales sont limités au ruissellement du terrain naturel avant construction au cas où le terrain ne pourrait pas infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation.

### 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

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

#### **ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

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

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

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

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

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

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

Le niveau du rez-de-chaussée des constructions devra être au minimum à 0,20 cm au dessus du sol naturel et ne devra pas excéder 0,50 cm.

### **ARTICLE 1AU12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Dans le cadre de réalisations d'opérations d'ensemble, des espaces de stationnements collectifs comprendront au minimum une place réservée aux personnes à mobilité réduite. Les passages piétons seront prévus avec des bordures surbaissées facilitant ainsi le déplacement des personnes à mobilité réduite. Ils doivent être implantés dans un lieu bénéficiant d'une bonne visibilité (possibilité d'y adjoindre un éclairage public pour en augmenter la perception la nuit).

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

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

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies seront de préférence plantées, et à l'aide d'essences locales.

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

#### **ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE 7 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE A**

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

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

La zone A comprend :

- le secteur Ai soumis au risque d'inondation

### **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole

Sont interdits dans le secteur Ai :

- de façon à préserver le champ d'expansion des crues, tout type de construction ou d'installations
- le niveau de risque n'étant pas connu, les extensions y compris pour un usage agricole
- les remblais

### **ARTICLE A2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

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

- les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation concernée. Dans ce cas, la construction des bâtiments agricoles s'effectuera précédemment ou de manière concomitante à celle de la maison d'habitation
- Les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants.

- 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 aux distances réglementaires de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'habitat définies par le plan de zonage
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de SHON
- 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 ou la reconstruction des bâtiments dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- Les éoliennes, dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de démolir

### **ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment par l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Aucun accès ne pourra notamment être autorisé sur :

- les routes nationales
- les routes départementales classées à grande circulation

en dehors des espaces déjà urbanisés.

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

## **ARTICLE A4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette.

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

Les débits de surverse des eaux pluviales sont limités au ruissellement du terrain naturel avant construction au cas où le terrain ne pourrait pas infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation.

#### **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 doivent être implantées à une distance minimale de :

- 10 mètres de la limite des autres voies et chemins.

#### **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

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

## **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Dispositions générales

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

### Constructions à usage d'habitation

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

Les volumes seront simples.

Les toitures des constructions seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise d'environ 30%. En règle générale, le faite des toits doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

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

En ce qui concerne les ouvertures, les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc, blanc cassé ou gris clair, les volets seront dans des tons pastels. Les couleurs vives ou incongrues sont prohibées.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sur les voies et emprises publiques et en limite séparative. Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierre sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 mètre minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé sont interdites)
- soit d'une haie végétale constitués de végétaux d'essences locales et champêtres en mélange doublée ou non de grillage. Les clôtures en grillage seul sont interdites.

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions devra être au minimum de 0,20 m et ne devra pas excéder 0,50 mètre par rapport au sol naturel.

#### Constructions à usage agricole

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

Les volumes seront simples.

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

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

## **ARTICLE A12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes par leur nombre et leur nature.

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

## **ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **CHAPITRE 8 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE N**

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

La zone N comprend :

- la zone N stricto sensu, qui correspond aux espaces naturels protégés
- la zone Nr correspond à l'habitat isolé en milieu naturel ou agricole. Le secteur Nr demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et de la structure des hameaux. Compte tenu de l'intérêt architectural du bâti, les changements de destination y sont autorisés

L'indice « i » précise pour chacun des secteurs la délimitation des zones inondables connues.

### **ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Sont de surcroît interdites dans le secteur Nri

- les caves et sous-sols

### **ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

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

- des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cette innocuité doit être absolument démontrée pour tout projet de construction, y compris pour les équipements dits nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- les constructions, installations, les affouillement et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés à l'assainissement (station d'épuration notamment) ou à l'environnement

- les constructions et installations (y compris celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) en espaces classés « Réseau Natura 2000 », feront l'objet d'une étude d'incidence au titre de l'article L 414.4 et suivants du code de l'environnement. Le recours à la commission départementale des Sites est obligatoire en zone N porteur d'une classification Natura 2000 pour apprécier la prise en compte des enjeux des directives pour l'obtention d'un permis de construire.

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

- L'aménagement et l'extension (dans la limite de 50m<sup>2</sup> de SHON et d'une seule extension) des constructions à usage d'habitation
- Le changement des 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
- Les dépendances de moins de 50 m<sup>2</sup> et piscines sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve d'obtention préalable de l'obtention du permis de construire.
- les aménagements d'habitation autorisés, situés dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

### **ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

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

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

L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment par l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Aucun accès ne pourra notamment être autorisé sur :

- les routes nationales
- les routes départementales classées à grande circulation

en dehors des espaces déjà urbanisés.

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

## **ARTICLE N4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les débits de surverse des eaux pluviales sont limités au ruissellement du terrain naturel avant construction au cas où le terrain ne pourrait pas infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation.

#### **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 en l'absence de réseau public.

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

Dans le secteur Nr, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue ou à l'alignement dominant de la construction existante.

#### **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

## **ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Dispositions générales

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

### Rénovations et aménagement des constructions anciennes en secteur Nr

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade devra soit :

- maintenir la composition générale existante
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment

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

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille réduite et limités à un seul par versant.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé ; la technique d'enduit dite à « pierres vues » peut être employée. Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faut les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres naturelles de pays apparentes avec joints clairs de même ton arasés au nu des pierres. En cas de reprises, surélévations, prolongements de

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

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

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

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu du mur. Elles seront peintes, en bois ou d'aspect bois, comporteront deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, sont peintes (pas de vernis ni de lasure ni de fer forgé). En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres ou les portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront de préférence en bois peint.

S'agissant des clôtures, les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails. Les portails et portillons en bois ou métal peint seront droits et de même hauteur que la clôture. Celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. 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 rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2 m (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites)
- soit d'une haie végétale constituée de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage.

## **ARTICLE N12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes par leur nombre et leur nature.

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

## **ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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