

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE **TRIZAY**

MODIFICATION N°1 DU PLU

Pièce n°2 REGLEMENT

| PLU | <i>Prescrit</i> | <i>Arrêté</i> | <i>Publié</i> | <i>Approuvé</i> |
|------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| REVISION POS/PLU | 27/06/2008 | 22/12/2010 | | 3/11/2011 |
| MODIFICATION N°1 | 16/06/2015 | | | 25/11/2015 |

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du,
approuvant la modification n°1 du PLU.



Commune de
TRIZAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **TRIZAY**

PIECE N° 4.b REGLEMENT

| PLU | <i>Prescrit</i> | <i>Arrêté</i> | <i>Publié</i> | <i>Approuvé</i> |
|------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| REVISION POS/PLU | 27/06/2008 | 22/12/2010 | | 3/11/2011 |
| MODIFICATION N°1 | 16/06/2015 | | | 25/11/2015 |

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du,
approuvant la modification n°1 du PLU.

Le Maire,



*Uh Place du marché
17 610 SAINT-SAUVANT
Tél. 05 46 91 46 05
Fax. 05 46 91 41 12*



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| CHAPITRE 1..... | 17 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA..... | 17 |
| | |
| CHAPITRE 2..... | 27 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB..... | 27 |
| | |
| CHAPITRE 3..... | 37 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... | 37 |
| | |
| CHAPITRE 4..... | 43 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX..... | 43 |
| | |
| CHAPITRE 5..... | 51 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU..... | 51 |
| | |
| CHAPITRE 6..... | 51 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU..... | 51 |
| | |
| CHAPITRE 7..... | 62 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE..... | 62 |
| | |
| CHAPITRE 8..... | 67 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX..... | 67 |
| | |
| CHAPITRE 9..... | 75 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... | 75 |
| | |
| CHAPITRE 10..... | 84 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N..... | 84 |
| | |
| ANNEXE N° 1 : LES RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX HAIES..... | 93 |

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Trizay.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L. 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles ; R. 111-3, R. 111-5, R.111-6, R.111-7, R.111-8, R.111-9, R.111-10, R.111-11, R.111-12, R.111-13, R. 111-14, R. 111-16, R.111-17, R.111-18, R.111-19, R. 111-20, R. 111-22, R.111-23, R. 111-24, R.111-24-1 et R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Paysager (ZPPAUP) ni dans les territoires dotés d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de P.L.U..
- b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
 - Les périmètres sensibles.
 - Les zones d'aménagement différé.
 - Le droit de préemption urbain.
 - Les zones de préemption départementales.
- c) La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.
- e) les dispositions relatives à l'archéologie préventive de l'article L 522-5 du code du patrimoine qui prévoit que les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies dans le zonage archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine.
- f) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.
- Selon l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, "les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois,

lorsqu'une majorité de colotis [...] a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique".

- Les lotissements ayant conservé leur règlement propre sont portés dans le dossier des annexes : "la liste des lotissements".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines "U"

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

- Chapitre I. : Zone Ua
- Chapitre II. : Zone Ub
- Chapitre III. : Zone Ue
- Chapitre IV. : Zone Ux

2. Les zones à urbaniser "AU"

Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre V. : Zone 1AUa, 1AUb et 1AUs
- Chapitre VI. : Zone 1AUe
- Chapitre VII. : Zone 1AUx
- Chapitre VIII. : Zone 2AU

3. Les zones agricoles "A"

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

- Chapitre IX. : Zone A et son secteur Ap

4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N"

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

- Chapitre X. : Zone N et les secteurs Nl , Nh et Npv

5. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Il existe deux types d'emplacements réservés :

- Ceux dont l'objet est défini par l'article L.123-1 alinéa 8 du C.U. visant les terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.
- Ceux dont l'objet est défini par L. 123-2-b du C.U. instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.

Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U..

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1, R. 130-2 et R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

- **Des plantations et des éléments à mettre en valeur** (en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).

- **Des secteurs à plan de masse** qui définissent des règles spéciales d'implantation dans les zones urbaines et à urbaniser, conformément aux dispositions de l'article R. 123-12-4 du Code de l'Urbanisme.

- **Des servitudes consistant à interdire les constructions ou installations** pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement (en application de l'article L. 123-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT

1. L'obligation de conformité

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, à l'exception de celles à caractère temporaire (en application des articles L. 421-6 et L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

2. Les possibilités d'adaptations mineures

Seules des adaptations mineures aux articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des trois motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol.
- La configuration des parcelles.
- Le caractère des constructions avoisinantes.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

3. Des dérogations limitées

Des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, ainsi que pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs sont contraires à ces règles selon l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme.

4. Améliorer la conformité du bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L. 111-12 et R. 462-9 du Code de l'Urbanisme.

5. La modification simplifiée

La loi (n°2009-179) du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, constitue l'un des piliers de la mise en œuvre du Plan de relance de l'économie. Elle comporte diverses mesures de simplification et d'accélération des procédures, notamment en matière de logement et de commande publique. Les dispositions juridiques qu'elle contient s'articulent avec les mesures financières, fiscales et budgétaires de la loi de Finances rectificative pour 2009, afin de rendre plus facile la réalisation de projets de construction de logements, de contrats de partenariat, d'opérations foncières dans les hôpitaux, et d'installations classées.

Le décret (n°2009-722) du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1er et 2 de cette loi, est relatif à l'autorisation de déroger au plan local d'urbanisme (ex : construire en limite séparative), au plan d'occupation des sols et au coefficient d'occupation des sols (ex : augmenter le taux admis de construction sur un terrain) et aux modifications simplifiées en matière d'urbanisme (ex : possibilités pour les Maires d'accepter les constructions en bois, l'installation de panneaux solaires ou de végétaux sur les

toitures, etc.).

Selon l'article R123-20-1 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée prévue dans le cas ci-dessus peut être utilisée pour :

- **rectifier une erreur matérielle ;**
- augmenter, dans la limite de 20%, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols (COS) ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- diminuer, dans la limite de 20%, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales (cette faculté est encouragée par le Grenelle de l'environnement) ;
- supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Ces modifications ne peuvent toutefois avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L123-1, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent porter atteinte aux lieux (quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger) particulièrement protégés et réglementés en raison de leur nature culturelle, historique ou écologique.

□□□□□

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

LES CHAMPS D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

1.1. Autorisation requise selon la nature des travaux

| Nature des travaux envisagés | Autorisation requise | Exceptions |
|---|---|---|
| Constructions nouvelles (R.421-1) | Permis de construire | <ul style="list-style-type: none"> • Constructions dispensées de formalités (R.421-2 à R.421-8 du CU) • Constructions soumises à déclaration préalable (R.421-9 à R.421-12 du CU) |
| Constructions existantes (R.421-13 du CU) | Absence de formalité | <ul style="list-style-type: none"> • Travaux soumis à permis de construire (R.421-14 à R.421-16 du CU) • Travaux soumis à déclaration préalable (R.421-17 du CU) |
| Aménagements et installations (autres que ceux exécutés sur constructions existantes) (R.421-18 du CU) | Absence de formalité | <ul style="list-style-type: none"> • Travaux soumis à permis d'aménager (R.421-19 à R.421-22 du CU) • Travaux soumis à déclaration préalable (R.421-23 à R.421-25 du CU) |
| Changements de destination (R.421-13 du CU) | Permis de construire (R.421-14 du CU) ou Déclaration préalable (R.421-17 du CU) | / |

1.2. Les constructions et aménagements soumis à permis de construire

| Nature des travaux envisagés | Conditions d'application |
|--|--|
| <p align="center">Constructions nouvelles (R.421-1 du CU)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Autres que celles soumises à déclaration préalable - Autres que celles dispensées de formalité |
| <p align="center">Travaux sur constructions existantes¹ (R.421-14 du CU)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une SHOB² > 20 m² - Modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment accompagnée d'un changement de destination entre les différentes destinations³ définies à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme - Modification du volume du bâtiment et création ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur - Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L.313-4 |
| <p align="center">Travaux dans les secteurs protégés⁴ (R.421-15 et R.421-16)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV⁵ est approuvé : <ul style="list-style-type: none"> o Modification de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes à l'intérieur d'immeubles ou de parties d'immeubles identifiés dans le PSMV⁶ o Travaux sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PSMV en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme - Immeuble inscrit au titre des monuments historiques : <ul style="list-style-type: none"> o Tous travaux, exceptés ceux dispensés de formalité par l'article R.421-8 pour motifs de sécurité (défense nationale, militaire, etc.) |

¹ À l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires

² SHOB : Surface Hors Œuvre Brute.

³ Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal

⁴ Sauf travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

⁵ PSMV : plan de sauvegarde et de mise en valeur.

⁶ Il s'agit des immeubles visés à l'article L.313-1-III du Code de l'urbanisme.

1.3. Projets dispensés de toute formalité

| Nature des travaux envisagés | Conditions d'application |
|---|--|
| <p>En raison de leur nature ou de leur faible importance⁷ (R.421-2 du CU)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Constructions nouvelles d'une hauteur < 12 mètres ne créant pas de surface de plancher ou créant une SHOB ≤ 2 m² - Habitations légères de loisirs d'une SHON ≤ 35 m² implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisir autorisé - Éoliennes d'une hauteur < 12 mètres - Piscines dont le bassin a une superficie ≤ 10 m² - Châssis et serres d'une hauteur ≤ 1,80 mètres - Murs d'une hauteur < 2 mètres - Clôtures⁸ y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière - Mobilier urbain - Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière |
| <p>En raison de leur nature (R.421-3 et R.421-4 du CU)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Canalisations, lignes et câbles souterrains - Murs de soutènement⁹ - Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires |
| <p>En raison de leur caractère temporaire¹⁰ (R.421-5 et R.421-7 du CU)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Constructions implantées pour une durée ≤ 3 mois¹¹ - Constructions admises pour une durée ≤ 1 an : <ul style="list-style-type: none"> o Relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique o Classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires (une année scolaire) o Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 mètres d'un chantier¹² o Constructions et installations liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive pour la durée de la manifestation¹³ - Constructions admises pour la durée du chantier : <ul style="list-style-type: none"> o Constructions directement nécessaires à la conduite des travaux o Installations liées à la commercialisation du bâtiment en cours de construction |

⁷ Sauf en site classé et en secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

⁸ Sauf clôtures expressément soumises à déclaration préalable.

⁹ Sauf secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

¹⁰ Le constructeur est tenu de remettre les lieux dans leur état initial.

¹¹ 15 jours en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de P.L.U..

¹² 3 mois en site classé, secteur sauvegardé et périmètre délimité par une délibération de l'autorité compétente en matière de P.L.U..

¹³ Manifestation limitée à 3 mois en secteur sauvegardé et site classé.

1.4. Projets soumis à déclaration préalable, hors secteur protégé

| Nature des travaux envisagés | Conditions d'application |
|---|--|
| <p align="center">Constructions nouvelles¹⁴ (R.421-9 du CU)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Constructions ayant pour effet de créer une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m² - Habitations légères de loisirs¹⁵ d'une SHON > 35 m² - Constructions (autres qu'éoliennes) d'une hauteur > à 12 mètres créant une SHOB ≤ 2 m² - Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension < 60 000 volts - Murs d'une hauteur ≥ 2 mètres - Piscines d'une superficie ≤ 100 m² non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) est < à 1,80 mètres - Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1,80 mètres et 4 mètres et d'une surface au sol ≤ 2 000 m² sur une même unité foncière |
| <p align="center">Travaux sur constructions existantes¹⁶ (R.421-17 du CU)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m² - Transformation de plus de 10 m² de SHOB en SHON - Ravalement - Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment - Changement de destination d'un bâtiment entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9¹⁷ - Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager : <ul style="list-style-type: none"> o identifié dans le P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu¹⁸ o à défaut de P.L.U., identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique |
| <p align="center">Installations et aménagements (R.421-23 du CU)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Lotissements non soumis à permis d'aménager¹⁹ - Divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 du Code de l'urbanisme²⁰ - Terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager, aménagés ou mis à disposition des campeurs de façon habituelle - Installation d'une caravane : <ul style="list-style-type: none"> o pour une durée > 3 mois par an (consécutifs ou non) hors terrain de camping et parc résidentiel de loisirs o constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée > 3 mois consécutifs - Aires d'accueil des gens du voyage - Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, contenant 10 à 49 unités - Affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements d'une hauteur > 2 mètres, sur une superficie ≥ 100 m² sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire - Coupes ou abattages des arbres - Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager <ul style="list-style-type: none"> o identifié dans le P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu²¹ o à défaut de P.L.U., identifié par délibération du conseil municipal après enquête publique |

¹⁴ Sauf en site classé et secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

¹⁵ Implantées dans les conditions de l'article R.111-32 du Code de l'urbanisme.

¹⁶ Autres que travaux d'entretien et de réparations ordinaires.

¹⁷ Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

¹⁸ En application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

¹⁹ Définis à l'article R.421-9, a du Code de l'urbanisme.

²⁰ Sauf divisions dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, d'une opération d'aménagement foncier rural ou encore résultant d'un bail rural consenti à un agriculteur.

²¹ En application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

1.5. Projet soumis à permis d'aménager

| 1 - Hors secteurs protégés | |
|--|---|
| Nature des travaux envisagés | Conditions d'application |
| Travaux, installations et aménagements (R.421-19 du CU) | <ul style="list-style-type: none"> - Lotissements créant plus de 2 lots à construire²² : <ul style="list-style-type: none"> o prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs o ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité. - Remembrements réalisés par une AFU libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs. - Terrains de camping : <ul style="list-style-type: none"> o création ou agrandissement d'un terrain d'une capacité d'accueil > 20 personnes ou > à 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs. o réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements. o travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations. - Parcs résidentiels de loisirs : <ul style="list-style-type: none"> o création ou agrandissement o réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements o travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations. - Villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement). - Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. - Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports d'une superficie > 2 hectares - Golfs d'une superficie > 25 hectares. - Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs contenant plus de 50 unités. - Affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements²³ d'une hauteur > 2 mètres portant sur une superficie ≥ 2 hectares. |

²² Sur une période de moins de 10 ans.

²³ Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

| 2 - En secteurs protégés | |
|---|---|
| Nature des travaux envisagés | Conditions d'application |
| Travaux, installations et aménagement (R.421-20, R.421-21 et R.421-22 du CU) | <ul style="list-style-type: none"> - En secteur sauvegardé²⁴, site classé et réserve naturelle : <ul style="list-style-type: none"> o parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs quelle que soit leur importance. o affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements d'une hauteur > 2 mètres portant sur une superficie $\geq 100 \text{ m}^2$. o création d'un espace public. - En secteur sauvegardé : <ul style="list-style-type: none"> o création d'une voie ou travaux modifiant les caractéristiques d'une voie existante o espaces remarquables et milieux du littoral²⁵ à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme : o cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'information du public, postes d'observation de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, etc.) o aires de stationnement. o réfection des bâtiments et extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. o aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières d'une surface de plancher < 50 m² o constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés. |

²⁴ Dont le périmètre a été délimité.

²⁵ Identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés.

1.6. Projet soumis à permis de démolir

| Nature des travaux envisagés | Conditions d'application |
|--|---|
| <p align="center">Démolitions soumises à permis (R.421-26 à R.421.28 du CU)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Démolitions dans les communes ayant institué le permis de démolir²⁶ - Démolitions dans les secteurs protégés : <ul style="list-style-type: none"> o secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité o périmètre de restauration immobilière o immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé o immeuble situé dans le champ de visibilité d'un monument historique o en ZPPAUP²⁷ o dans un site inscrit ou classé - Démolition d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié comme devant être protégé : <ul style="list-style-type: none"> o dans le P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code l'urbanisme²⁸ o à défaut de P.L.U., par délibération du conseil municipal, après enquête publique |
| <p align="center">Démolitions sans permis²⁹ (R.421-29 du CU)</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Démolitions couvertes par le secret de la défense nationale - Démolitions de bâtiments menaçant ruine - Démolitions d'immeubles insalubres - Démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive - Démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés - Démolitions de lignes électriques et de canalisations |

□□□□

²⁶ Par délibération du conseil municipal, sur tout ou partie du territoire communal.

²⁷ ZPPAUP : zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

²⁸ Ou situé dans le périmètre délimité par le plan.

²⁹ Même lorsqu'elles entrent dans le champ du permis de démolir défini ci-dessus.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ce sont les tissus bâtis de développement historique de la commune : bourg et villages anciens. Ils recouvrent un bâti ancien particulièrement dense où peuvent coexister des activités de commerce, de services avec de l'habitat. Les bâtiments y sont construits en majeure partie à l'alignement, ainsi qu'en ordre continu.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

L'un des quartiers à Monthéroult fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

SECTION I

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- b) Les constructions nouvelles d'exploitation agricole**
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d) Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les remblais, les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- g) Les constructions nouvelles et les extensions** destinées aux commerces sous réserve qu'ils ne dépassent pas une Surface totale Hors CŒuvre Nette (SHON) de 300 m².

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

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

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

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général

d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement

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

6.1. Les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- a) **En retrait de 10 mètres de l'axe des routes départementales 123 et 238.**
- b) À l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
- c) En retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ses constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus.
- c) La reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- d) Les annexes isolées des constructions principales et les piscines.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m² de SHON,
- c) La piscine et son local technique doivent s'implanter en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- d) L'isolation extérieure de bâtiments existants

- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des constructions principales ne peut excéder **6 mètres**, soit pour les constructions à usage d'habitation : **R + 1 niveau**.
- b) b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 3,50 mètres.

3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)
- d) Pour la réalisation de capteurs solaires
- e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, non peintes, de type canal ou romane et de tonalités mélangées et la couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %. Dans ce cas, le faîtage est axé dans le sens de la plus grande longueur.
- c) Les ouvertures visibles du le domaine public devront être nettement plus hautes que larges sauf les portes de garage.
- d) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les portes d'entrées devront être simples.
- e) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont neutres. La palette des couleurs autorisées est consultable sur le site : sdap-17.culture.gouv.fr dans la rubrique conseils-couleurs.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

3. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- b) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- c) Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Elles devront être nettement plus hautes que larges sauf les portes de garage.
- d) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Pour la couleur des menuiseries, la palette des couleurs autorisées est consultable sur le site : sdap-17.culture.gouv.fr dans la rubrique conseils-couleurs.
- e) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire

dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,

- les enduits sont de teinte neutre et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- f) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

4. Constructions à vocation de commerces et d'activités autorisés dans la zone

- a) Les constructions, extensions ou rénovations de bâtiments de commerces et d'activités devront reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %. La rénovation de toiture de constructions existantes doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- c) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont neutres.
- d) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires sont interdits.
- e) La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres

5. Les annexes

Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Leur traitement doit être homogène avec l'aspect de la construction principale.

6. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,50 mètres.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe 1), doublés d'un grillage si nécessaire.

7. Architecture Contemporaine

- a) Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.
- b) Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

8. Eléments divers

- a) Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.
- b) Les citernes à gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment.
- c) Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ni installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 3 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

9. Les énergies renouvelables

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

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il peut être dérogé aux dispositions b) et c) des paragraphes 11.2, 11.3 et et b) du paragraphe 11.4.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière et s'effectuée en harmonie au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

10. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme

Pour rappel, en vertu de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] h) les travaux ayant

pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ... » et l'article R 421-28 prévoit que « doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article... ».

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé au minimum :

| | |
|---|--|
| Constructions à usage d'habitation : Maison individuelle hors lotissement Groupe d'habitation et lotissement | 1 place par logement 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements |
| Constructions à usage de bureaux et services (profession libérale...) | 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. |
| Constructions à usage commercial | 1 place par 20m ² de surface de vente ou 3 places de stationnement par 100 m² de surface de vente |
| Atelier, entrepôt, hangars | 1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons... |

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts communs d'un seul tenant.
3. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).
5. En cas d'abattage indispensable de haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme, il conviendra d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaires qui se sont récemment développés sur la commune autour des bourgs de Trizay et Monthérault ainsi que des anciens hameaux.

Une portion de cette zone est exposée au risque d'inondation dont les limites sont définies par l'atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires en Charente-Maritime (limites reportées au plan de zonage).

SECTION I

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôts
- b) Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- f) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- g) Les constructions nouvelles et les extensions destinées aux commerces d'une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de plus de 300 m² et les bâtiments à usage de bureaux d'une SHON de plus de 200 m².

2. **Dans les secteurs soumis au risque inondation** (crue fréquente et exceptionnelle), sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les caves et les sous-sols,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les clôtures pleines.

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

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

- a) La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol**, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur intégration dans le site.

2. Dans les secteurs soumis au risque inondation

Dans les zones de crues fréquentes :

- L'entretien des constructions existantes et les changements de destination sous réserve qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- Les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage (sans nouvelle emprise au sol) et qu'ils n'engendrent qu'une augmentation de population très modérée (pas de nouveau logement)
- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale.

Dans les zones de crues exceptionnelles :

- Les extensions et les aménagements des constructions d'habitation sous réserve qu'ils ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher crée se situe 20 cm au dessus de la côte de référence,
- Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale,
- Les constructions de vérandas sous réserve que leur surface ne dépasse pas les 30 m² et qu'elles se composent d'un muret de soubassement pour le soutien des baies
- L'installation de citerne sous réserve qu'elles reposent au dessus de la côte de référence et qu'elles soient arrimées pour éviter tout risque de flottage,
- Les extensions de bâtiments agricoles sous réserve que la surface totale du bâtiment agricole n'excède pas 800 m² et qu'elles n'enfreignent pas le champ d'expansion des crues.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

2. Voirie

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

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

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

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.
2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement.

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

1. Les constructions principales au nu du mur de façade (balcon non compris), ou des extensions de constructions devront être implantées :

- a) En retrait de 10 mètres de l'axe des voies départementales
- b) En retrait de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées,

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) Les dépendances et les annexes hormis les piscines et leur local technique dont l'implantation devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel du domaine public.
- c) La reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions nouvelles pourront être implantées soit en limite d'une ou des deux limites séparatives, soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être diminuées pour :

- a) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m² de SHON,
- b) La piscine et son local technique doivent s'implanter en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- c) La reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- d) L'isolation extérieure de **bâtiments existants**
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60% de la superficie du terrain**.
2. Ce Coefficient ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions qui conservent leur volume initial.
3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **6 mètres, soit : R + 1 niveau**.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres**.

3. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, destinés à l'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- d) Pour la réalisation de capteurs solaires
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. Constructions, rénovations et extensions des constructions existante

- a) Les constructions nouvelles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- c) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mélangées. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28% et 32%. La rénovation de toiture de constructions existantes doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) Les volets roulants des constructions nouvelles seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont neutres. La palette des couleurs autorisées est consultable sur le site : sdap-17.culture.gouv.fr dans la rubrique conseils-couleurs.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

3. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.

- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,50 mètres.

4. Architecture Contemporaine

- a) Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.
- b) Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

5. Eléments divers

- a) Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.
- b) Les citernes à gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment
- c) Les climatiseurs ne doivent pas être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 3 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

6. Les énergies renouvelables

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

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il peut être dérogé aux dispositions disposition b) et c) du paragraphe 11.2.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière et s'effectuée en harmonie au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

7. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme

Pour rappel, en vertu de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] h) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ... » et l'article R 421-28 prévoit que « doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article... ».

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé au minimum :

| | |
|---|--|
| Constructions à usage d'habitation : Maison individuelle hors lotissement Groupe d'habitation et lotissement | 2 places par logement 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements |
| Constructions à usage de bureaux et services (profession libérale...) | 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. |
| Constructions à usage commercial | 1 place par 20m ² de surface de vente ou 3 places de stationnement par 100 m² de surface de vente |
| Atelier, entrepôt, hangars | 1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons... |

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Une surface non étanche devra atteindre au moins 25% de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
2. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
3. Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts communs d'un seul tenant.
4. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
5. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).
6. En cas d'abattage indispensable de haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme, il conviendra d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1. Non réglementé

□□□□□

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

SECTION I

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, au commerce et à l'habitation à l'exception de celle mentionnée à l'article Ue.2.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol non directement liées aux activités des équipements collectifs d'intérêt général.

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

- 1. Les extensions, les modifications des installations classées existantes ou la création d'installations classées nouvelles sont autorisées à condition que leur présence se justifie sur la zone et qu'elles n'ajoutent pas de nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.**
- 2. Les constructions destinées à l'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

2. Voirie

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

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

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

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE Ue 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retours d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

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

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

Les constructions nouvelles, devront être implantées à l'alignement ou au **delà de 5 m à partir de l'alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

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

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

2. Dispositions pour les constructions

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

3. Les énergies renouvelables

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

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Normes

a) Dimensions minimales des places de stationnement automobile

| | Places perpendiculaires à la voie de circulation | Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation) | Places longitudinales à la voie de circulation |
|----------------|--|--|--|
| * longueur : | 5,00 m | 5,00 m | 5,00 m |
| * largeur : | 2,50 m | 2,50 m | 2,00 m |
| * dégagement : | 5,50 m | 4,00 m | 3,00 m |

b) Dimensions minimales des places de stationnement automobile pour handicapé

| | Places perpendiculaires à la voie de circulation | Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation) | Places longitudinales à la voie de circulation |
|---------------------|--|--|--|
| * longueur : | 5,00 m | 5,00 m | 5,00 m |
| * largeur : | 3,30 m | 3,30 m | 3,30 m |
| * dégagement : | 5,50 m | 4,00 m | 3,00 m |
| * pente et dévers : | ≤ 2 % | ≤ 2 % | ≤ 2 % |

c) Nombre de places de stationnement automobile et de deux-roues

| DESTINATION DE LA CONSTRUCTION | AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR |
|--|---|
| EQUIPEMENTS | |
| • Etablissement d'enseignement du 1er degré | - 1 place par classe |
| • Etablissement d'enseignement du 2ème degré * | - 2 places par classe * |
| • Etablissement hospitalier et clinique | - 100 % de la surface hors oeuvre nette |
| • Piscine - Patinoire * | - 50 % de la surface hors oeuvre brute |
| • Stade - Terrain de sports * | - 10 % de la surface du terrain |
| • Salle de spectacle, de réunions * | - 1 place pour 5 personnes assises |
| • Lieu de culte | - 1 place pour 15 personnes assises |
| • Autres lieux recevant du public | - 50 % de la surface hors oeuvre nette |

***non comprises les aires spécifiques à prévoir pour les 2 roues (à définir)**

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser le pétitionnaire devra :

- soit aménager une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 200 m du terrain accueillant la construction en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit en justifiant de l'acquisition de ces places de stationnement dans un parc privé voisin ou d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public.

Toutes les constructions nouvelles devront prévoir le rangement sécurisé et facilement accessible des bicyclettes

3. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

b) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).

3. En cas d'abattage indispensable de haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-

1-7° du code de l'urbanisme, il conviendra d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

CARACTERE DE LA ZONE Ux

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux, ainsi que les entrepôts.

Un secteur Uxt est créé aux abords du lac du Bois Fleuri, il est destiné aux activités liées au tourisme et plus précisément à un hôtel - restaurant.

SECTION I

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.1.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.
- c) Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- d) Les constructions nouvelles, les extensions ou les installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2. Sont **également**, interdites **dans le secteur Uxt**, **les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt.

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

1. Dans la zone UX, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer

le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à condition que le logement soit intégré dans le même volume.

- b) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux constructions destinées aux activités visés à l'alinéa 2.1.
- c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soit le régime auquel elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie, au stationnement, à la voirie, aux réseaux divers (notamment: réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

2. Dans la zone UXt, sont autorisées :

- a) Les constructions et les extensions de bâtiments et installations à condition qu'ils soient destinés aux services, aux bureaux, aux commerces, à l'hébergement hôtelier, aux habitations légères de loisirs ou aux parcs résidentiels de loisirs.
- b) Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans le secteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **5 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

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

Les éventuelles nouvelles voies en impasse doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

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

ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

1. Toutes les constructions nouvelles au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées en retrait de 5 m au moins à partir de l'alignement des voies internes et emprises publiques, existantes ou projetées,

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2. Les exceptions

- a) Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **9 mètres** mesurée à l'égout du toit, sauf impératif technique reconnu.

3. Exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera des **volumes simples et des formes épurées** en travaillant leur implantation pour mieux profiter de l'énergie primaire.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

- a) Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.
- c) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.
- d) Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Dans le secteur Uxt, les toitures terrasses sont autorisées.

3. Architecture Contemporaine

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

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

4. Les énergies renouvelables

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

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des nouvelles constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places de stationnements à créer devra être adapté au type et aux besoins des établissements recevant du public autorisés dans la zone le tout en prenant en compte les aires déjà existantes notamment dans le secteur Uxt.

Pour principe, il est exigé au minimum pour :

| | |
|--|--|
| Les constructions à usage industriel, entrepôt ou artisanal | 1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons... |
| Les constructions à usage de bureaux et services | 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. |
| Les constructions à usage commercial | 3 places de stationnement par 100 m² de surface de vente |

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

b) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les dépôts et stockages de matériaux ou déchets, réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans le bourg de Trizay et de Monthéroult qui peuvent être urbanisées à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement. Elles sont principalement vouées à l'accueil résidentiel.

Se distinguent trois secteurs :

- *Le secteur 1AUa qui caractérise la zone dans le bourg de Trizay au tissu dense qui rappelle le bourg ancien et le cœur de Monthéroult*
- *Le secteur 1AUb qui caractérise la zone dans Monthéroult au tissu un peu moins dense à l'image des constructions environnantes.*
- *Le secteur 1AUc dans Monthéroult affectée à l'extension de la maison de retraite et à la création d'une résidence service pour personnes âgées.*

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone 1AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions de maisons d'habitation ou de logements isolés qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une **opération d'ensemble d'une surface supérieure ou égale à 4000m²** hormis pour les espaces résiduels résultant des opérations successives.
- b) Les constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts.
- c) Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- e) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- h) Les constructions nouvelles ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur

aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage et la vocation résidentielle de la zone ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

- i) Les carrières

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées en 1AU sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement :

- a) Les lotissements à usage d'habitation d'au moins 4 lots, les constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations, à condition :
 - qu'elles portent sur une superficie minimum de 4000m².
 - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.
 - que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
- b) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui répondent aux besoins des habitants et des usagers.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- d) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3.50 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

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

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **4.50 mètres** minimum pour les voies en double sens.
- Largeur de chaussée de **3.50 mètres** minimum pour les voies en sens unique

Les voies principales en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

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

Les écoulements doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

b) Eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...) doit prévoir un dispositif de gestion des eaux pluviales intégré à l'aménagement paysager de la zone, dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dû notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré.

Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 30 ans et le temps minimum de retenue d'une heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Dans la mesure où la topographie des lieux le permet, les voiries et surfaces destinées au stationnement doivent comporter un revêtement drainant et une structure réservoir permettant l'infiltration et le stockage des eaux pluviales.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux de distribution électriques, radiodiffusion ou télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

4. Les déchets

Sauf avis contraire du service compétent, dans le cadre des opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction doivent comporter un local ou une aire de stockage des conteneurs nécessaires au tri sélectif, adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- Dans le secteur 1AUa, soit **à l'alignement**, soit en retrait **de 3 à 5 mètres** par rapport à l'alignement projeté (ou à la limite séparant la propriété des autres voies) ou à toute limite d'emprise s'y substituant

- Dans le secteur 1AUb en retrait de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété des autres voies) ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

- Dans le secteur 1AUc en retrait de 5 à 10 mètres par rapport à l'alignement projeté (ou à la limite séparant la propriété des autres voies) ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être diminuées ou augmentées :

- a)** Pour une construction nouvelle et ses clôtures lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b)** Pour une partie des constructions **d'une opération d'ensemble visant à poursuivre les objectifs d'économie d'énergie ou d'exploitation des énergies renouvelables (solaires, géothermiques ou aérothermiques ...).**
- c)** Pour les annexes isolées et les piscines,
- d)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées

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

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, les constructions et leurs annexes doivent être implantées :

- **Dans le secteur 1AUa**, soit en limite séparative sur un ou deux cotés, soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**,

- **Dans les secteurs 1AUb et 1AUc**, soit sur une limite séparative, soit en retrait des deux cotés. Le retrait dans tous les cas, devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($R=H/2$) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2. En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 8 mètres.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour :

- a) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m² de SHON.
- b) Les piscines et leur local technique dont l'implantation devra dans tous les cas respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1AUa et 1AUc non réglementé.

Dans le secteur 1AUb, l'emprise au sol est limitée à 60% de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à **l'égout du toit**.

1. Norme de hauteur

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit, soit $R+1$.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit.

2. Toutefois ces normes de hauteurs ne s'appliquent pas :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Les volumes doivent être simples.
- b) Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal, de tonalités mélangées. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28% et 32%.
- c) Les ouvertures devront être plus hautes que larges sauf les portes de garage.
- d) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les enduits seront grattés fin ou talochés lisse, et réalisé avec un mortier de tonalité pierre de Pays (clair).
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

3. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,50 mètres.

La clôture en limite séparative devra être réalisée de la même façon que pour les limites avec les voies et emprises publiques ou bien se constituera de végétaux composés d'essences locales (se référer à l'annexe 1) doublés d'un grillage si nécessaire.

4. Architecture Contemporaine

- a) Les règles préétablies au paragraphe 11.2. ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements collectifs ou publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.
- b) Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

5. Eléments divers

- a) **Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.
- b) **Les citernes à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment
- c) **Les climatiseurs** ne doivent pas être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 3 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

6. Les énergies renouvelables

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

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il peut être dérogé aux dispositions b) et c) du paragraphe 2.

L'implantation d'équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière et s'effectuée en harmonie au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions nouvelles** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il doit être aménagé au minimum :

| | |
|--|--|
| Constructions à usage d'habitation : Groupe d'habitation et lotissement | 2 places par logement + 1 place banalisée pour 4 logements |
| Constructions à usage de bureaux et services (profession libérale...) | 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. |

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

b) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

c) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure des espaces verts représentatifs et homogènes comme l'indiquent les orientations d'aménagement. Toute opération à usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts communs et de plus de 10 logements 10%.
3. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :
 - De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,00 m.
 - De placettes ou de parcs
 - De franges paysagères sur les surfaces en contact avec les espaces agricoles sur une largeur minimum de 5m (haies bocagères, espaces enherbés tampons ; ces espaces pourront inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues » ...). Les haies bocagères seront constituées de plusieurs essences locales.
 - L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant.
4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un

écran de végétation composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

□□□□

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DES ZONES 2AU

Il s'agit de zones, d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

La zone 2AU est une réserve foncière à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision simplifiée du PLU en fonction du projet.

A cette occasion, le document d'orientations d'aménagement et de programmation indiquera les principes d'aménagement s'imposant aux futurs aménageurs.

SECTION I

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle soit bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle soit bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

CARACTERE DE LA ZONE 1AUe

Il s'agit d'une zone peu ou non équipées, au contact des équipements du bourg et dont la commune est propriétaire. Ces terrains sont voués à l'extension ou l'installation d'infrastructure de loisirs et ou de sport.

SECTION I

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

ARTICLE 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, au commerce et à l'habitation à l'exception de celle mentionnée à l'article 1AUe.2.
- Toutes les occupations et utilisations du sol non directement liées aux activités des équipements collectifs d'intérêt général.

ARTICLE 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1. Les constructions nouvelles liées aux équipements sportifs ou de loisirs sous réserve que les équipements prévus prennent en compte les besoins de l'ensemble de la zone, intègrent leur environnement et présentent une cohérence d'ensemble.**
- 2. Les constructions destinées à l'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et qu'elles participent au maintien de la qualité paysagère du lieu.
- Les extensions, les modifications des installations classées existantes ou la création d'installations classées nouvelles sont autorisées à condition que leur présence se justifie sur la zone et qu'elles n'ajoutent pas de nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

2. Voirie

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

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum.

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

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

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers.

ARTICLE 1 AUe 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

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

4. Collecte des déchets

Pour toute nouvelle construction, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent.

ARTICLE 1 AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1 AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

Les constructions nouvelles, devront être implantées à l'alignement ou au **delà de 5 m à partir de l'alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

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

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

ARTICLE 1 AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE 1 AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. Dispositions pour les constructions

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

3. Les énergies renouvelables

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

L'implantation d'équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

ARTICLE 1 AUe 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE 1 AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.
2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales (se référer à la liste en annexe du règlement) ou d'un élément minéral.
3. Les espaces verts devront être traités de manière homogène sur l'ensemble de la zone, ils devront au final correspondre à une surface significative de plus de 10% de l'intégralité de la zone.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

CARACTERE DE LA ZONE 1AUx

Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans le bourg ou au contact immédiat de ce dernier vouées à l'accueil d'activités économiques.

La zone AUx, en léger retrait du bourg, est prioritairement destinée à accueillir des activités industrielles, artisanale ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts. Il s'agit d'activités ayant besoin de terrains d'emprise plus importante en retrait des zones résidentielles.

SECTION I

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

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone 1AUx, sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUx 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.1.
- b) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.
- c) Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- d) Les constructions nouvelles, les extensions ou les installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions autorisées.
- b)** Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux constructions destinées aux activités visés à l'alinéa 2.1.
- c)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soit le régime auquel elles sont soumises à l'exception

des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

- d) Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie, au stationnement, à la voirie, aux réseaux divers (notamment: réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

2. Voirie

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

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **4.50 mètres** minimum.

Les éventuelles nouvelles voies en impasse doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

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

ARTICLE 1AUx 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

3. Réseaux divers

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

ARTICLE 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Dans la zone 1AUx, Les constructions nouvelles au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum à partir de l'alignement des voies

internes et emprises publiques, existantes ou projetées,

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2. Les exceptions

- a) Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Normes de hauteur

Dans la zone 1AUx, la hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **9 mètres** mesurée à l'égout du toit.

Dans le secteur 1AUxs, la hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **6 mètres** mesurée à l'égout du toit.

3. Exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera des volumes simples et des formes épurées.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.

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

Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.

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

3. Architecture Contemporaine

- a) Les règles préétablies au paragraphe précédents ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements collectifs ou publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.
- b) Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

5. Les énergies renouvelables

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

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

| | |
|--|---|
| Constructions à usage industriel, entrepôt ou artisanal | 1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons... |
| Constructions à usage de bureaux et services | 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette. |
| Constructions à usage commercial | 3 places de stationnement par 100 m² de surface de vente |
| Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants | 1 place par chambre. 1 place par 10 m² de salle de restaurant. |

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

2. Les dispositions complémentaires

a) La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

b) Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts et stockages de matériaux ou déchets réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

*Un **secteur Ap** a été créé pour éviter l'implantation de bâtiments isolés sur les parcelles ouvertes du cœur de Monthérault où à la périphérie du bourg.*

La zone A est ponctuellement hachurée pour indiquer la présence d'exploitation de carrières.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** Les constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- b)** Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- c)** Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- d)** Les habitations légères de loisirs, les mobil-home et parcs résidentiels de loisirs.
- e)** Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- f)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g)** La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Dans la zone A proprement dite :

a) Les constructions à usage d'habitation, à condition :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone,

- qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.
- b)** Dans le cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.
- c)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, et à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone.
- d)** Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole, soit par l'aménagement d'aire naturelle de camping, soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants, soit par constructions de bâtiments neufs, à condition que ces derniers se situent à moins de 50 m du siège d'exploitation.
- e)** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- f)** Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- g)** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

2. Dans le secteur Ap, sont admis:

- a)** Les constructions directement liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance de **50 mètres** maximum des constructions et installations existantes sauf pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation ou à des exigences sanitaires et sécuritaires (exemple pour le stockage de fourrage).
- b)** Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles.
- c)** Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au site et que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.

SECTION II: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

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

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. assainissement

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision....) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone, de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- a) un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
- b) un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions principales doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **8 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre,
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **5 mètres**.

2. Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas pour :

- a) Toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines) dont l'implantation est libre.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Norme de hauteur

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **9 mètres**, à l'égout du toit sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques.
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6,00 mètres, mesurée à l'égout du toit.
- c) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

3. exception

Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2. Constructions, rénovations et extensions des constructions d'habitation

- a) Les constructions nouvelles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- c) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mélangées. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28% et 32%. La rénovation de toiture de constructions existantes doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) Les volets roulants des constructions nouvelles seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

3. Les clôtures des constructions d'habitation et de leurs annexes

La hauteur maximale des clôtures autour des constructions d'habitation n'excédera pas 1,50 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus de plusieurs essences locale, se référer à l'annexe 1), doublés d'un grillage,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie,
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1.50 mètre

4. Les bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

4.1. Toitures

La pente de toitures de bâtiments agricoles sont comprises entre 21% et 26 %, sans rupture. Elles ne comporteront pas de décalage de toiture en-dessous ou au-dessus du volume principal.

4.2. Murs et façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés.

Les couleurs violentes ou couleur claires sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement des matériaux (gris du bois exposé aux intempéries, tôle oxydée...).

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

5. Architecture Contemporaine

- a) Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.
- b) Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

6. Eléments divers

- a) **Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.
- b) **Les citernes à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment.

7. Les énergies renouvelables

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

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière et s'effectue en harmonie au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme

Pour rappel, en vertu de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] h) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ... » et l'article R 421-28 prévoit que « doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article... ».

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante composé de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).

c) En cas d'abattage indispensable de haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme, il conviendra d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

□□□□□

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle couvre les secteurs de marais et les boisements de la commune.

Une portion de cette zone est exposée au risque d'inondation dont les limites sont définies par l'atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires en Charente-Maritime (limites reportées au plan de zonage).

Elle comprend par ailleurs trois secteurs :

- Le **secteur N?** pour tenir compte de la présence d'espaces naturelles susceptibles de recevoir des équipements légers de sport et/ou de loisirs.
- Le **secteur Nh** pour tenir compte de l'habitat isolé sur le plateau ou dans le vallon, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront seulement autorisées des extensions des constructions existantes ou des changements de destination sans possibilité de nouvelles constructions d'habitations...
- Le **secteur Npv** pour tenir compte du projet de centrale photovoltaïque.
- **Le sous secteur Nht** pour tenir compte du développement de l'accueil de public sur le site de l'Abbaye. Au regard de la sensibilité architecturale et paysagère, le PLU recourt au secteur de plan de masse annexé au présent règlement.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou à l'activité agricole.

4. Dans les secteurs soumis au risque inondation (crue fréquente et exceptionnelle), sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les caves et les sous-sols,
- Les affouillements et exhaussements,
- Les clôtures pleines.

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

1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Dans la zone N proprement dite :

- Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
 - Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- La réfection et les extensions en continu des constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité du site et que la surface de plancher créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du P.L.U.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

b) Dans le secteur Nl, sont aussi autorisés :

- les équipements et installations légères liés aux activités de sports et de loisirs de la commune sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

c) Dans le secteur Nh, sont aussi autorisés :

- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation individuelle ou touristique.
- Les extensions des **constructions à usage d'habitation** et des annexes accolées à condition que la surface de plancher hors œuvre nette totale créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **30 %** de la surface hors œuvre nette constatée à la date d'approbation du P.L.U.
- Les piscines ainsi que les annexes séparées de la construction principale à condition que leur surface hors œuvre brute ne dépasse pas 40 m².

C bis) dans le sous secteur Nht sont aussi autorisés :

- Les extensions vouées aux activités de commerce et de services sous réserve de leur insertion paysagère et du respect du secteur plan de masse annexé au présent règlement.

d) Dans le secteur Npv, ne sont autorisées que les occupations nécessaires au projet de centrale photovoltaïque

2. Dans les secteurs soumis au risque inondation

Dans les zones de crues fréquentes :

- L'entretien des constructions existantes et les changements de destination sous réserve qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- Les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage (sans nouvelle emprise au sol) et qu'ils n'engendrent qu'une augmentation de population très modérée (pas de nouveau logement)
- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale.

Dans les zones de crues exceptionnelles :

- Les extensions et les aménagements des constructions d'habitation sous réserve qu'ils ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher crée se situe 20 cm au dessus de la côte de référence,
- Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale,
- Les constructions de vérandas sous réserve que leur surface ne dépasse pas les 30 m² et qu'elles se composent d'un muret de soubassement pour le soutien des baies
- L'installation de citerne sous réserve qu'elles reposent au dessus de la côte de référence et qu'elles soient arrimées pour éviter tout risque de flottage,
- Les extensions de bâtiments agricoles sous réserve que la surface totale du bâtiment agricole n'excède pas 800 m² et qu'elles n'enfreignent pas le champ d'expansion des crues.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

2. Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

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

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1. eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

2. assainissement

a) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision....) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone, de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :

- un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
- un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des autres routes communales.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue
- b) Pour l'extension en continu de bâtiments à usage d'habitation existants implantés à moins de 15 mètres de l'axe des voies départementales ou à moins de 10 mètres de l'axe des voies communales
- c) Dans le secteur Nh, pour les annexes inférieures à 40 m² de SHOB et les piscines, leur implantation est libre.

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

1. Les constructions principales et leurs extensions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines, les tennis) dont l'implantation est libre,
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.
- c) Dans le sous-secteur Nht, où il convient de se référer au plan de masse annexé au présent règlement définissant graphiquement l'implantation du projet de bâtiment

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

1) La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale ($L = H/2$) du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

2) Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour toutes les constructions annexes de SHOB inférieures à 40 m² et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Non réglementé dans la zone N, les secteurs, NI, Nh et Npv.

Dans le sous-secteur Nht, il convient de se référer au plan de masse annexé au présent règlement qui définit graphiquement l'emprise du futur bâtiment.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

2. Norme de hauteur :

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs extensions ne peuvent excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit.
- c) Dans le sous-secteur Nht, la hauteur des nouvelles constructions ou dépendances ne pourra excéder 4.50 mètres au faîtage ou au haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse

3. Exception

Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintonguais.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. Constructions, rénovations et extensions des constructions

- a) Les constructions nouvelles ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du

bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

- b)** Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- c)** Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mélangées. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28% et 32%. La rénovation de toiture de constructions existantes doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d)** Les volets roulants des constructions nouvelles seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e)** Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels. Les teintes sont claires.
- f)** Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

3. Les clôtures des constructions d'habitations et de leurs annexes

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,50 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus d'essences locales, se référer à l'annexe 1), doublés d'un grillage,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie,
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1.50 mètre.

4. Eléments divers

- a) Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.
- b) Les citernes à gaz ou à mazout** sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment.

5. Les énergies renouvelables

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

et paysagère.

Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière et s'effectuée en harmonie au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

6. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1.7° du code de l'urbanisme

Pour rappel, en vertu de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, « doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] h) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ... » et l'article R 421-28 prévoit que « doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article... ».

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Les toitures du bâti ancien recensé :

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terres cuites courantes et couvrantes séparées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les Maçonneries du bâti ancien recensé :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Les murs en moellons resteront, soit de pierre apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les ouvertures du bâti ancien recensé :

Les proportions et les teintes d'origine seront respectées. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant les dispositions d'origine (proportions, profils, couleurs...).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

7. L'architecture contemporaine

Les règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes d'architecture de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire. Les architectures relevant du style contemporain pourront ainsi déroger aux dispositions ci-dessus à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Dispositions générales

a) Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute fige pour quatre emplacements.

b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono spécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).

c) En cas d'abattage indispensable de haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme, il conviendra d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

2) Espaces boisés classés

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ANNEXE N° 1 : Les recommandations relatives aux haies

* **Strate arborée :**

en zone à caractère naturel :

chêne pédonculé (haies), chêne sessile (bosquets), frêne commun (haie), chêne pubescent (sol filtrant), chêne vert (sol superficiel), noyer commun, amandier (haies - sol superficiel), érable champêtre, tilleul, charme (sol profond), fruitiers divers (alisier torminal, merisier, cormier, poirier et pommier sauvages), clone « résistant » de l'orme champêtre, châtaignier (sol décarbonaté et non hydromorphe),... dans les vallées : chêne pédonculé, frêne commun, aulne glutineux (en berge), peupliers (noir, blanc, tremble et grisard), saules autochtones, ...

en zone plus urbaine :

les mêmes + tous les arbres fruitiers, platane, marronnier, noyer hybride, mûriers, arbre de Judée, érable sycomore (sol profond), micocoulier, gingko biloba ... + de nombreuses essences horticoles en limitant l'usage à proximité du bâti de qualité des feuillages panachés ou pourpres...

Remarque : les essences suivantes sont également utilisables mais en marge de leur aire de répartition naturelle (pluviométrie insuffisante, à réserver aux sols équilibrés très bien alimentés en eau) : bouleau verruqueux, sorbier des oiseleurs, ...

Eventuellement, quelques résineux peuvent être introduits : cèdre de l'Atlas, sapins méditerranéens, séquoias, pin laricio de Corse, pin maritime (l'épicéa commun ou le douglas sont inadaptés au climat local).

* **strate arbustive :**

en zone à caractère nature I :

noisetier, charme, sureau, aubépine, églantier, prunellier, ajonc d'Europe, viorne aubier et lantane, troène commun, cornouiller sanguin, cornouiller mâle, genévrier commun, bourdaine, camérisier à balais, chèvrefeuille, buis, fusain d'Europe, houx, if, groseillier commun, cerisier Ste Lucie, néflier, cognassier, épine vinette...

en zone plus urbaine :

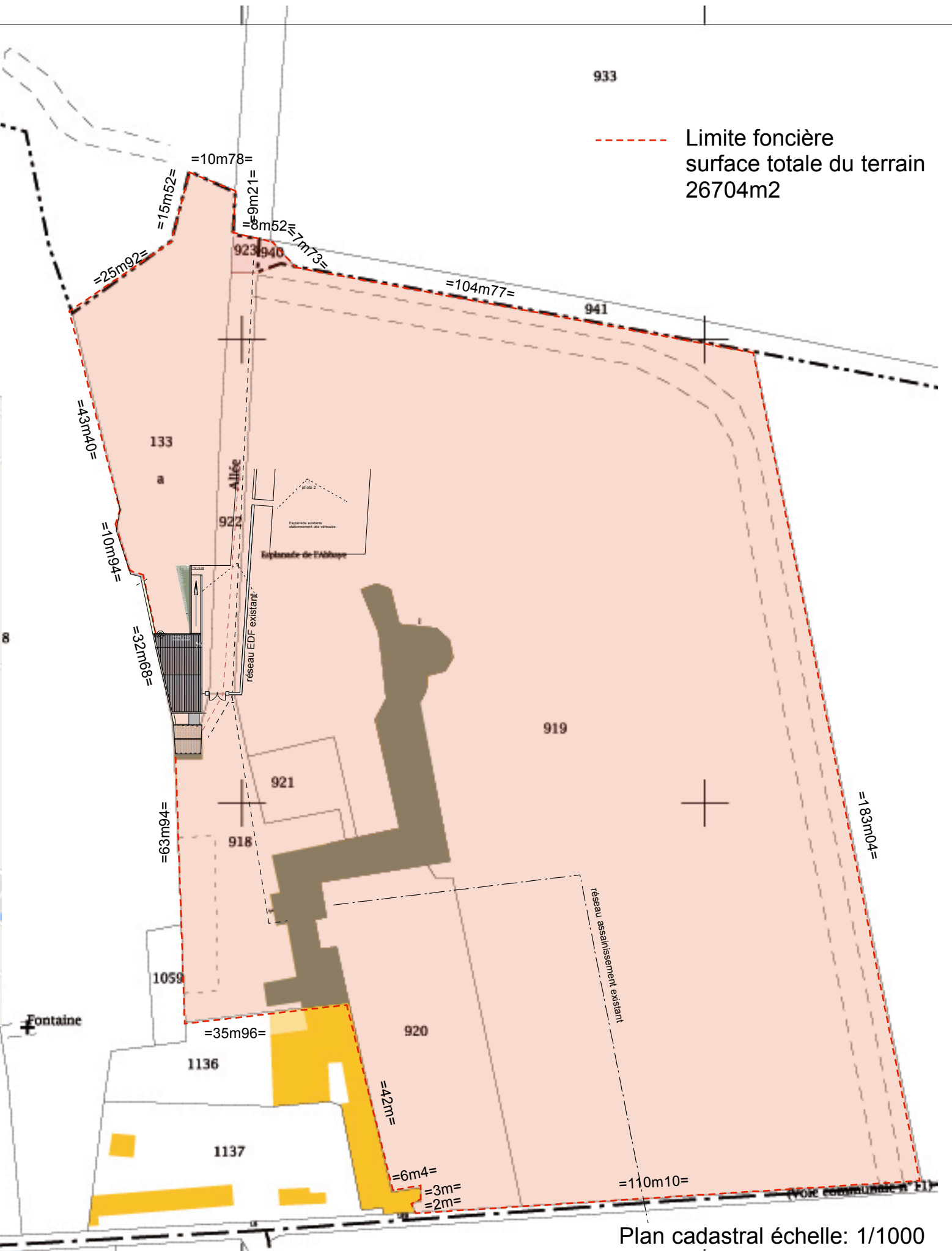
les mêmes + lilas, arbre de Judée, cytise, seringat, rosiers divers, groseilliers à fleurs, eleagnus, laurier noble, laurier-tin, romarin, cotoneaster, ceanothus, pyracanthas, spirées, althéas, ...

A proscrire :

- les plantations de haies monospécifiques à base de thuyas, cyprès de Leyland ou laurier palme.
- les essences envahissantes pour le milieu naturel : faux vernis du Japon (ailanthe), arbre aux papillons (buddleia), renouée du Japon...

ANNEXE N° 2 : PROJET ABBAYE

933
 --- Limite foncière
 surface totale du terrain
 26704m²



BEAUDOUIN ENGEL
 ARCHITECTES - s.l.r.l.
 84, rue de Strasbourg
 59000 NIORT
 TEL. 05 49 28 37 16
 FAX 05 49 24 10 20
 Email: hbeaudouin@wanadoo.fr

Plan cadastral échelle: 1/1000





Esplanade existante
stationnement des véhicules

ENSEMBLE ABBATIAL

BEAUDOUIN ENGEL
ARCHITECTES - s.rl
84, rue de la Chapelle
37000 NIOIRY
TEL. 05 49 26 37 16
FAX 05 49 24 10 20
Email : hbeaudouin@wanadoo.fr

