

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION SIMPLIFIÉE N°1

Règlement après révision simplifiée

PLU approuvé le 15/11/04

Modification n°1 approuvée le 12/10/05

Révision simplifiée n°1 approuvée le 15/09/11

Le Maire

Pierre BOUILLON

Sommaire

Titre 1 : Dispositions générales	2
Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine	9
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	24
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	37
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles	45
Titre 6 : Annexes.....	53

Titre 1 : Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de : VOISSAY

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe " servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U modifiée par la loi UH du 2 Juillet 2003
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

c - Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L.422.1 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme sur tout le territoire de la commune en application du 7° de l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme afin de préserver le patrimoine bâti local.
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L.311.3 du Code Forestier.
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L.315.1 et suivants, et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a) La zone urbaine dite "zones U"

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

b) La zone à urbaniser dite "zones AU"

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

c) La zone agricole dite "zones A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) La zone naturelle et forestière dite "zones N"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 DEFINITIONS

A. Hauteur maximale

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

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

B. Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- C. Dépendance :
Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).
- D. Annexe :
Construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

ARTICLE 6 - DENSITE

A. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

B. Coefficient d'occupation des sols

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

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 - BÂTIMENTS SINISTRÉS (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (*) dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

** Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*

- b) - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme ;

- c)- les garages collectifs de caravanes,

d) - les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (L n° 93-24 du 8 janvier 1993).

ARTICLE 9 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 10 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie". (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles

Service régional de l'Archéologie

102 Grande Rue BP 553

86020 POITIERS cedex

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1^{er} - 1^{er} §:

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme :

"le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 11 - ESPACES BOISES CLASSES

- ↳ Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.
- ↳ Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable
- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
- La création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois
- Les éoliennes

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**2.1 - Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

- L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat.
- Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des ordures ménagères ; et comporter une chaussée d'au moins 4.00m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

ARTICLE UA 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau

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

4.2.- Assainissement eaux usées

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

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

4.3.- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la

propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

En UA, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. La taille de la parcelle devra permettre de réaliser le dispositif d'assainissement individuel lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas.

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

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

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- à l'alignement dominant lorsqu'il en existe un
- pour préserver un mur protégé. Dans cette hypothèse, la construction sera implantée avec un recul maximum de 5 mètres
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle. S'agissant de la sauvegarde des arbres, l'implantation en retrait ne pourra excéder 5 mètres sauf si l'arbre dont il s'agit est considéré comme remarquable et protégé au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 5 mètres de l'alignement

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne dispose pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction. Les dépendances aux constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

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

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

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

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

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

La distance minimum à respecter entre deux bâtiments situés sur une même propriété est de 1.50 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximum d'emprise au sol n'est pas limité.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2.- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut : 6.00.m à l'égout du toit

10. 3.- La hauteur des dépendances aux habitations ne doit pas excéder 4.50 m à l'égout du toit.

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - - Rénovation et aménagements des constructions anciennes

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

- Maintenir la composition générale existante

soit

- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

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

11.1.1 - Toiture :

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

11.1.2 - Façades :

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

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

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

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

11.1.3 - Ouvertures :

En règle générale, les baies de proportions très verticales sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées : les linteaux droits et les appuis peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre.

En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade : en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

11.1.4 - Menuiseries :

Les menuiseries seront posées à 20 cm de l'extérieur du nu du mur ; ils comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais, ils sont en bois peint de tons pastels ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes (pas de vernis, ni de lasure, pas de fer forgé).

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront en bois peint.

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles et que le dispositif de volets battants soit maintenu.

11.1.5 - Clôtures :

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

Les portails et portillons seront en bois ou en métal peint. Celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Les clôtures en limites séparatives pourront en outre être constituées d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage.

11.2.6 - Éléments divers :

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

11.2 - Constructions neuves et modifications des constructions récentes

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

11.2.1 - Volumes :

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

11.2.2 - Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 30 %.

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

11.2.3 - Façades :

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

arasés au nu de la pierre peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

11.2.4 - Ouvertures :

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

11.2.5 - Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

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

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur de 0.60 m minimum en maçonnerie enduite d'une épaisseur significative (40 cm minimum si possible en secteur UA) couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre... ou surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, le tout n'excédant pas 2 m ; (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...sont interdites).

- soit, en limites séparatives, d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage.

11.2.6 - Éléments divers :

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

11.2.7 – Architecture contemporaine :

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.

ARTICLE UA 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 - Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisées sur la parcelle. En secteur UA cette disposition ne s'applique pas aux projets d'aménagement des bâtiments anciens.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable
- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
- La création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois
- Les éoliennes

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

2.1 - Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la loi sur l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat.
- Les activités artisanales à condition que la SHON totale ne dépasse pas 150m².
- Les constructions d'habitation, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4.00m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

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

ARTICLE UC 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau

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

4.2.- Assainissement eaux usées

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

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

4.3.- Eaux pluviales

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

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

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication. devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS -

En UC, il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. La taille de la parcelle devra permettre de réaliser le dispositif d'assainissement individuel lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas.

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

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

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- à l'alignement dominant lorsqu'il en existe un
- pour préserver un mur protégé. Dans cette hypothèse, la construction sera implantée avec un recul maximum de 10 mètres
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle. S'agissant de la sauvegarde des arbres, l'implantation en retrait ne pourra excéder 10 mètres sauf si l'arbre dont il s'agit est considéré comme remarquable et protégé au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 10 mètres de l'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne dispose pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction. Les dépendances aux constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

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

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

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

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

La distance minimum à respecter entre deux bâtiments situés sur une même propriété est de 1.50 m.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2.- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut : 6.00 m à l'égout du toit

10.3.- La hauteur des dépendances aux habitations ne doit pas excéder 5.00 m à l'égout du toit.

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

11.1 - Volumes :

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

11.2 - Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 30 %.

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

11.3 - Façades :

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

11.4 - Ouvertures :

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

L'installation de volets roulants n'est pas souhaitable, en cas de nécessité absolue leur installation sera tolérée à condition que les coffrets soient invisibles et le dispositifs de volets battants soit maintenu.

11.5 - Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

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

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur de 0.60 m minimum en maçonnerie enduite d'une épaisseur significative (40 cm minimum si possible en secteur UA) couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre... ou surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, le tout n'excédant pas 2 m ; (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...sont interdites).

- soit, en limites séparatives, d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage.

11.6 - Éléments divers :

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

11.7 – Architecture contemporaine :

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.

ARTICLE UC 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.2 - Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisées sur la parcelle. En secteur UA cette disposition ne s'applique pas aux projets d'aménagement des bâtiments anciens.

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1 AU est une zone naturelle non équipée définie comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée en dominante à l'habitat, son ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.- Sont interdits tous types d'installations ou de constructions à l'exception de celles citées à l'article AU2

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

2.1 - Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4,00 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents et en fonction d'un plan d'ensemble ;

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

ARTICLE 1AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS**4.1 - Alimentation en eau**

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

4.2 - Assainissement

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

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

4.3.- Réseaux électriques et de télécommunication

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie maximale des terrains.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3.00 m par rapport à l'alignement.

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

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

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

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

La distance minimum à respecter entre deux bâtiments situés sur une même propriété est de 1.50 m.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2.- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut : 6.00 m à l'égout du toit

10. 3.- La hauteur des dépendances aux habitations ne doit pas excéder 5.00 m à l'égout du toit.

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme.

Elle comprend :

- Le secteur Aux couvrant un secteur à vocation d'activités

Le reste de la zone AU étant destiné à l'aménagement d'une future zone urbaine à dominante d'habitat

L'aménagement de chaque secteur devra respecter les principes d'aménagement intégrés dans le PLU lorsqu'ils existent

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.- En zone AU sauf en secteur AUX, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'aménagement » lorsqu'elles existent et ont valeur de prescriptions.
- Les constructions isolées n'étant pas réalisées dans le cadre de lotissements ou groupes d'habitation définis à l'article 2.
- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable

1.2 - En secteur Aux sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable

- Les opérations et constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnée à l'article 2.1.
- Toute construction, lotissement, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'aménagement » lorsqu'elles existent et ont valeur de prescriptions.

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

2.1 – En zone AU sauf en secteur AUX sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.
- Les lotissements et groupes d'habitations à condition de respecter les conditions d'ouverture à l'urbanisation définies par les orientations d'aménagement (pièce n° 4) lorsqu'elles existent et ont valeur de prescriptions.
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.

2.1 – En secteur AUX sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux du secteur AUX.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités et d'être conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'aménagement » lorsqu'elles existent et ont valeur de prescriptions.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4,00 m de largeur en AU et de 6.00 m en AUX.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents et en fonction d'un plan d'ensemble ;

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

3.3 -Les plans d'aménagement cohérents avec les « Orientations d'aménagement » (lorsqu'elles existent et ont valeur de prescriptions) doivent être établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie du plan d'ensemble.

ARTICLE AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau

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

4.2 - Assainissement

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

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

4.3.- Réseaux électriques et de télécommunication

Dans les lotissements ou ensembles d'habitation à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

6.1 - En secteur AU sauf en secteur AUx :

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

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait
- à l'alignement dominant lorsqu'il en existe un
- pour préserver un mur protégé. Dans cette hypothèse, la construction sera implantée avec un recul maximum de 10 mètres
- si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculemment existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle. S'agissant de la sauvegarde des arbres, l'implantation en retrait ne pourra excéder 10 mètres sauf si l'arbre dont il s'agit est considéré comme remarquable et protégé au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement. Dans cette hypothèse, la façade sera implantée au maximum à 10 mètres de l'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne dispose pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction. Les dépendances aux constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait.

6.2 - En secteur Aux

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

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

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

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

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

La distance minimum à respecter entre deux bâtiments situés sur une même propriété est égale à la moitié de la hauteur maximale des constructions sans pouvoir être inférieure à 4.00 m.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

- 50% en zone Au sauf en secteur AUx
- 60% en secteur AUx.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2.- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut :

- 6.00 m à l'égout du toit en zone AU sauf en secteur AUx
- 9.00 m à l'égout du toit en secteur AUx

10.3.- La hauteur des dépendances aux habitations ne doit pas excéder 5.00 m à l'égout du toit.

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

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

11.1. En zone AU sauf en secteur AUx:**11.1.1- Volumes :**

Les volumes seront simples

11.1.2 - Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 30 %.

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

11.1.3 - Façades :

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

11.1.4 - Ouvertures :

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

11.1.5 - Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

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

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur de 0.60 m minimum en maçonnerie enduite d'une épaisseur significative (40 cm minimum si possible en secteur UA) couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre... ou surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, le tout n'excédant pas 2 m ; (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).
- soit, en limites séparatives, d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage.

11.1.6 - Éléments divers :

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

11.1.7 – Architecture contemporaine :

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.

11.2 – En secteur Aux :

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

11.2.1 - Volumes

Les volumes seront simples.

11.2.2- Matériaux

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

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

ARTICLE AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

13.3.- En zone AU les opérations d'habitat de plus de 5 logements doivent comporter des espaces publics et aires plantées d'une surface minimum équivalente à 10% de la surface globale de l'opération.

13.4.- En secteur Aux les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies doivent être obligatoirement plantées ;

13.5.- En secteur Aux des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend :

- le secteur Ap couvrant les espaces à protéger sur le plan paysager où tout type de construction est interdit.
- **Le secteur Acv couvrant une zone de centrale photovoltaïque au sol.**

Article A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

1.1 – Sont interdits dans la zone A :

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 – Sont interdits dans le secteur Ap tout type de construction ou d'installations à l'exception des équipements publics liés aux divers réseaux compatibles avec la préservation du paysage.

1.3 -- Sont interdites dans le secteur Acv tout type de construction ou d'installations non directement liées à la production d'énergie photovoltaïque au sol.

Article A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admises sous condition dans le secteur A

- Les maisons d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent un logement de fonction dont la construction est indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
Les constructions d'habitation, ainsi autorisées, situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.
- Les activités complémentaires à l'exploitation agricole liées au tourisme vert sous réserve qu'elles :
 - Soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la SHOB initiale ;
 - Que l'assainissement soit réalisable ;

- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation (législation sur les installations classées et Règlement Sanitaire Départemental) et à plus de 100 m de toute limite urbaine ou d'urbanisation future ;
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à condition de ne pas dépasser une SHON (Surface Hors Œuvre Nette) totale après extension de 170 m².
- La construction de dépendances et de piscines à condition d'être situées à 50 m maximum de l'habitation dont elles dépendent
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir.
- Les éoliennes à condition que leurs impacts sociétaux et paysagers soient précisés par une notice ou étude d'impact.

Sont autorisées dans le secteur Acv les construction ou installations liées à la production d'énergie photovoltaïque au sol dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact

Article A 3 - VOIRIE ET ACCES

3.1.- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.- L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

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

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

3.4.- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS**4.1.- Alimentation en eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2.- Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.3.- Eaux pluviales

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

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

4.4. - Electricité - Téléphone – Télédiffusion

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L.111.6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. La taille de la parcelle devra permettre de réaliser le dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 - Constructions à usage d'habitation**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer en respectant un recul minimum de 5.00 m.

6.2 – Constructions à usage agricole

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Il est rappelé que à proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

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

La distance minimum à respecter entre deux bâtiments situés sur une même propriété est de 4.00 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE A SOL

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2.- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6.00.m à l'égout du toit.

10.3.- La hauteur maximale des dépendances aux habitations existantes ne peut excéder 4.50 m en son point le plus haut.

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

10.5.- La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'est pas limitée ;

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Dispositions générales

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

11.2 - Constructions à usage d'habitation

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

11.2.1 - Volumes :

Les volumes seront simples

11.2.2 - Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 30 %.

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

11.2.3 - Façades :

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

11.2.4 - Ouvertures :

Les baies seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris

clair, les volets seront dans les tons pastels. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées,

11.2.5 - Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2m sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

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

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 m surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2 m ; (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...sont interdites).
- Soit d'une haie végétale constituée de végétaux en mélange doublée ou non de grillage.

11.2.6 - Éléments divers :

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

11.3 Constructions à usage agricole

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

11.3.1 – Volumes

Les volumes seront simples.

11.3.2 Matériaux

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

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

13.3 - Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE 1- REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

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

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- Le secteur N correspond aux zones naturelles protégées.
- Le secteur Nr correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Le secteur Nr demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Les changements d'affectation y sont admis

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdits d'une façon générale en secteur N et Nr tous types de constructions à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article 2, sont notamment interdits

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce et de bureau ou à usage agricole, artisanal ou industriel,
- Les lotissements de toute nature.
- Les dépôts de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.
- Les établissements industriels et les dépôts.
- L'ouverture de carrière et de gravière.
- Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention – réserve incendie) ou ceux liés à la valorisation du patrimoine hydraulique ou paysager,
- La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis ou non à autorisation, qu'elle qu'en soit la durée.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines

Il est précisé qu'à l'intérieur des zones Ni, il ne sera autorisé aucune construction nouvelle ou extension (hors construction d'étage) lorsque cela aura pour conséquence d'augmenter la population permanente et/ ou le nombre de logements. Les changements d'affectation ne seront acceptés que sous réserve de conduire à une réduction de la vulnérabilité économique (avec d'éventuelles prescriptions sur l'altitude d'établissement du 1^{er} niveau de sol aménagé et/ ou des ouvertures supplémentaires) et sans augmenter la population locale.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS**2.1 - Sont admises sous condition en secteur Nr :**

- L'aménagement, l'extension (dans la limite de 50m² de SHON et d'une seule extension) des constructions à usage d'habitation.
- Le changement de destination des bâtiments sous réserve:
 - que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole
 - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
 - que leur aspect extérieur soit conservé
 - que l'assainissement soit réalisable
- Les dépendances de moins de 50 m² et les piscines sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche;
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- Les aménagements d'habitation autorisés, situés dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1.- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2.- L'accès direct des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

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

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

3.4 – Un terrain situé en zone constructible Ua ou Uc dont tous les accès seraient situés en zone inondable « Ni » sera déclaré inconstructible.

ARTICLE N 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1.- Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2.- Assainissement

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

Toute construction ou installation nouvelle doit traiter ses eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

4.3.- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des 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 qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4.4.-- Electricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. La taille de la parcelle devra permettre de réaliser le dispositif d'assainissement individuel.

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

6.1 – Implantation dans le secteur Nr

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (partiel ou total) soit en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer en respectant un recul minimum de 3.00 m.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

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

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

La distance minimum à respecter entre deux bâtiments situés sur une même propriété est de 1.50 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.2.- La hauteur maximale des dépendances ne devra pas excéder 4 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 – Dispositions générales

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

11.2 - Rénovation et aménagements des constructions anciennes en secteurs Nr

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

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

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

11.1.1 - Toiture :

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

11.1.2 - Façades :

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

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

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

11.1.3 - Ouvertures :

En règle générale, les baies de proportions très verticales sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées : les linteaux sont le plus souvent droits et les appuis très peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre.

En cas de rénovation ou réaménagement d'une construction existante, il y aura lieu de conserver sur les façades vues du domaine public, le principe d'ordonnancement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade: en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes sont à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton . On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

11.1.4 - Menuiseries :

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu du mur elles sont en bois peint ; ils comportent deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) sont sans écharpe. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes (pas de vernis, ni de lasure, pas de fer forgé).

En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, il y aura lieu de respecter la typologie d'origine de l'immeuble : d'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront de préférence en bois peint.

11.1.5 - Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails. Les portails et portillons en bois ou métal peint seront droits et de même hauteur que la clôture. Celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

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

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie
- soit d'une murette de 0,60 m surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2 m ; (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé...sont interdites).
- Soit d'une haie végétale constituée de végétaux en mélange doublée ou non de grillage.

En secteur Ni, il est précisé que seules les clôtures ajourées (poteaux et grillage) peuvent être acceptées.

ARTICLE N°12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

13.1.- Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme ;

13.2.- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

ARTICLE N° 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Titre 6 : Annexes

Annexe 1: Espaces boisés classés

Extrait de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

(loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, article 28.1) "Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa".

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, (loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, article 28.11) "sauf dans les cas suivants :

- " s'il est fait application des dispositions des livres Ier et II du code forestier ;
- " s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963 ;
- " si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière".

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 1979 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés.

Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoisement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à la condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes de taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

Annexe 2: Legislation relative aux sites archéologiques

IGN 1/25/000e



Annexe 3: Défense extérieure contre l'incendie

En matière de défense extérieure contre l'incendie les exigences émises par la Direction Départementale d'Incendie sont les suivantes :

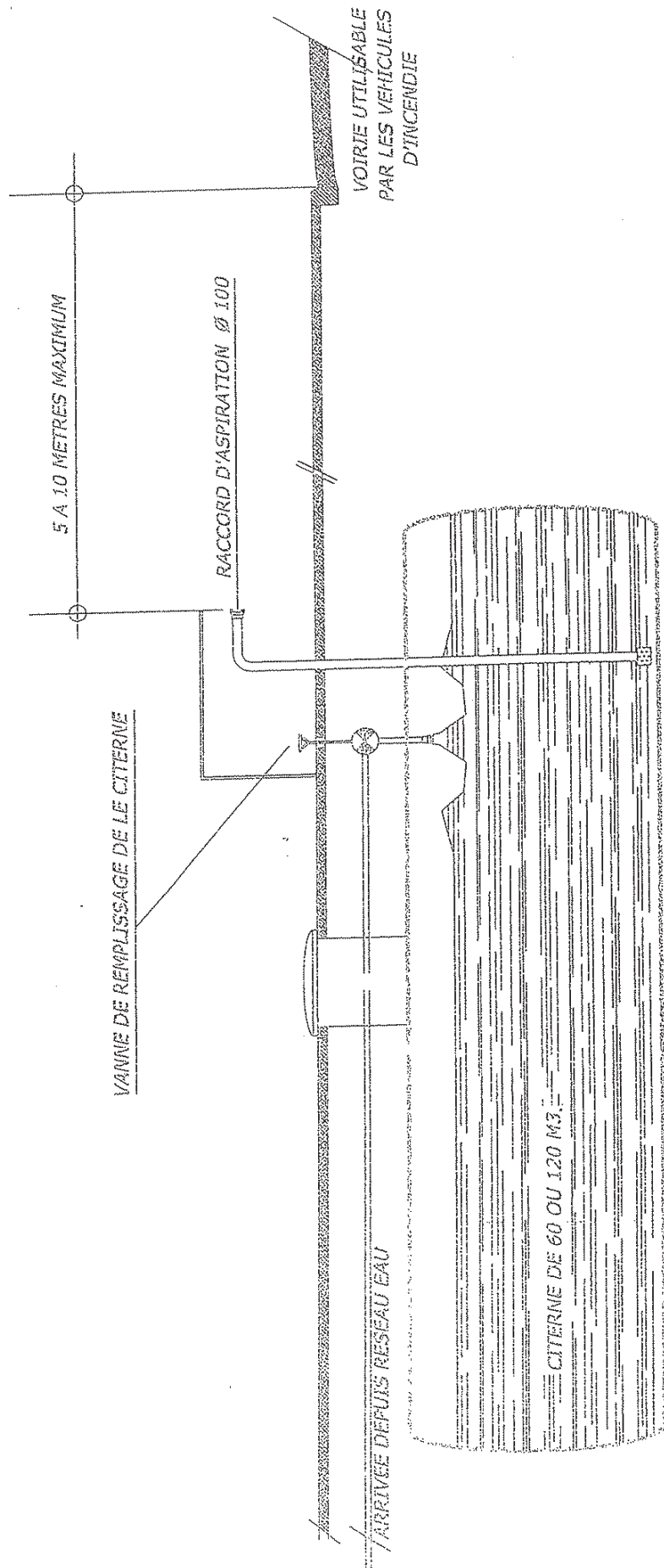
Zone d'habitation :

- Réaliser la défense extérieure contre l'incendie à moins que celle-ci existe déjà, par un poteau d'incendie normalisé de 100 mm (NF 61213) restituant un débit de 17 litres/seconde.
- Au cas où le réseau hydraulique ne permettrait pas une telle réalisation, la protection incendie peut être assurée soit par une prise d'eau accessoire de 70 mm assurant un débit de 8 litres/seconde sous une pression de 1 bar, soit par une réserve d'eau de 60 m³/h.
- Quel que soit le moyen choisi, celle-ci doit être implantée en bordure d'une voie carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et distant au maximum de 200 à 400 m de la construction la plus éloignée (200 m zone urbains) (400 m zone rurale).
- En cas d'implantation de citerne, celle-ci doit être équipée d'une vanne de remplissage (ou de réalimentation), d'un 1/2 raccord d'alimentation de 100 mm, être signalée et accessible en permanence (voir schéma).

Autre zone – artisanale, commerciale et industrielle :

Les services d'incendie et de secours seront consultés pour la défense extérieure contre l'incendie avant toute implantation d'entreprise. En tout état de cause, la défense incendie sera au minimum assurée par un poteau d'incendie normalisée de 100 mm (60 m³/h sous 1 bar) ou une citerne alimentée de 120 m³.

CITERNE INCENDIE



CAPACITE DE LA CITERNE EN FONCTION DU DEBIT DE REMPLISSAGE SI C'EST POSSIBLE

Annexe 4: Carte des hauteurs d'eau

1. Carte 1993 de l'étude SOGEAH
2. Correctif réalisé par la mairie

Val de la Saronne

Commune de VOISSAY

DDE 17/ SUH

SECTEUR AVAL

AGATE - AN



Légende :

• Niveau maximum de la crue de 1982 estimé à partir des laisses de crue en mètre NGF (altitude normale IGN 69)

• Limite maximale de la crue de 1982

• Lignes de hauteur d'eau par rapport au maximum de la crue de 1982

• Fuseau dont la vitesse d'écoulement de l'eau est estimée supérieure à 0.50 mètre / seconde pour la crue de 1982

• Réseau hydrographique

• Limites communales

13.00

