

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **THURAGEAU**

PIECE N° 4.2 REGLEMENT

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
ELABORATION	20/06/2008	20/05/2011		
REVISION				
MODIFICATION				

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal

Le Maire,



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

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

1. Règlement national d'urbanisme

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

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

a) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de P.L.U..

b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :

- Les périmètres sensibles.
- Les zones d'aménagement différé.
- Le droit de préemption urbain.
- Les zones de préemption départementales.

c) La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

d) La loi n° 95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.

e) Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.

- Selon l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, *"les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis [...] a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique"*.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones

naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

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

1. Les zones urbaines "U"

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

- Chapitre I. : Zone UA
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UE

2. Les zones à urbaniser "AU"

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

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

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

Ces zones sont :

- Chapitre IV. : Zone 1 AU
- Chapitre V. : Zone 2 AU

3. Les zones agricoles "A"

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

- Chapitre VI. : Zone A et son secteur Ap

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

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

5. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Il existe deux types d'emplacements réservés :

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

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

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

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

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

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

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

- Des plantations et des éléments à mettre en valeur (en application des articles L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT

1. L'obligation de conformité

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

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

2. Les possibilités d'adaptations mineures

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

3. Des dérogations limitées

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

4. Améliorer la conformité du bâti existant

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

RAPPELS RÉGLEMENTAIRES

LES CHAMPS D'APPLICATION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

1.1. Autorisation requise selon la nature des travaux

Nature des travaux envisagés	Autorisation requise	Exceptions
Constructions nouvelles (R.421-1)	Permis de construire	• Constructions dispensées de formalités (R.421-2 à R.421-8 du CU) • Constructions soumises à déclaration préalable (R.421-9 à R.421-12 du CU)
Constructions existantes (R.421-13 du CU)	Absence de formalité	• Travaux soumis à permis de construire (R.421-14 à R.421-16 du CU) • Travaux soumis à déclaration préalable (R.421-17 du CU)
Aménagements et installations (autres que ceux exécutés sur constructions existantes) (R.421-18 du CU)	Absence de formalité	• Travaux soumis à permis d'aménager (R.421-19 à R.421-22 du CU) • Travaux soumis à déclaration préalable (R.421-23 à R.421-25 du CU)
Changements de destination (R.421-13 du CU)	Permis de construire (R.421-14 du CU) ou Déclaration préalable (R.421-17 du CU)	/

1.2. Les constructions et aménagements soumis à permis de construire

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
Constructions nouvelles (R.421-1 du CU)	- Autres que celles soumises à déclaration préalable - Autres que celles dispensées de formalité
Travaux sur constructions existantes¹ (R.421-14 du CU)	- Création d'une SHOB² > 20 m² - Modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment accompagnée d'un changement de destination entre les différentes destinations³ définies à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme - Modification du volume du bâtiment et création ou agrandissement d'une ouverture sur un mur extérieur - Travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L.313-4
Travaux dans les secteurs protégés⁴ (R.421-15 et R.421-16)	- Dans les secteurs sauvegardés dont le PSMV⁵ est approuvé : - o Modification de la structure du bâtiment ou de la répartition des volumes à l'intérieur d'immeubles ou de parties d'immeubles identifiés dans le PSMV⁶ - o Travaux sur un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PSMV en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme - Immeuble inscrit au titre des monuments historiques : - o Tous travaux, exceptés ceux dispensés de formalité par l'article R.421-8 pour motifs de sécurité (défense nationale, militaire, etc.)

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

² SHOB : Surface Hors Œuvre Brute.

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

⁴ Sauf travaux d'entretien ou de réparations ordinaires.

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

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

1.3. Projets dispensés de toute formalité

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
En raison de leur nature ou de leur faible importance⁷ (R.421-2 du CU)	- Constructions nouvelles d'une hauteur < 12 mètres ne créant pas de surface de plancher ou créant une SHOB ≤ 2 m² - Habitations légères de loisirs d'une SHON ≤ 35 m² implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisir autorisé - Éoliennes d'une hauteur < 12 mètres - Piscines dont le bassin a une superficie ≤ 10 m² - Châssis et serres d'une hauteur ≤ 1,80 mètres - Murs d'une hauteur < 2 mètres - Clôtures⁸ y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière - Mobilier urbain - Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière
En raison de leur nature (R.421-3 et R.421-4 du CU)	- Canalisations, lignes et câbles souterrains - Murs de soutènement⁹ - Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires
En raison de leur caractère temporaire¹⁰ (R.421-5 et R.421-7 du CU)	- Constructions implantées pour une durée ≤ 3 mois¹¹ - Constructions admises pour une durée ≤ 1 an : - o Relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique - o Classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires (une année scolaire) - o Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 mètres d'un chantier¹² - o Constructions et installations liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive pour la durée de la manifestation¹³ - Constructions admises pour la durée du chantier : - o Constructions directement nécessaires à la conduite des travaux - o Installations liées à la commercialisation du bâtiment en cours de construction

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

⁸ Sauf clôtures expressément soumises à déclaration préalable.

⁹ Sauf secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

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

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

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

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

1.4. Projets soumis à déclaration préalable, hors secteur protégé

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
Constructions nouvelles¹⁴ (R.421-9 du CU)	- Constructions ayant pour effet de créer une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m² - Habitations légères de loisirs¹⁵ d'une SHON > 35 m² - Constructions (autres qu'éoliennes) d'une hauteur > à 12 mètres créant une SHOB ≤ 2 m² - Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension < 60 000 volts - Murs d'une hauteur ≥ 2 mètres - Piscines d'une superficie ≤ 100 m² non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) est < à 1,80 mètres - Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1,80 mètres et 4 mètres et d'une surface au sol ≤ 2 000 m² sur une même unité foncière
Travaux sur constructions existantes¹⁶ (R.421-17 du CU)	- Création d'une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m² - Transformation de plus de 10 m² de SHOB en SHON - Ravalement - Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment - Changement de destination d'un bâtiment entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9¹⁷ - Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager : - o identifié dans le P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu¹⁸ - o à défaut de P.L.U., identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique
Installations et aménagements (R.421-23 du CU)	- Lotissements non soumis à permis d'aménager¹⁹ - Divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 du Code de l'urbanisme²⁰ - Terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager, aménagés ou mis à disposition des campeurs de façon habituelle - Installation d'une caravane : - o pour une durée > 3 mois par an (consécutifs ou non) hors terrain de camping et parc résidentiel de loisirs - o constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée > 3 mois consécutifs - Aires d'accueil des gens du voyage - Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, contenant 10 à 49 unités - Affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements d'une hauteur > 2 mètres, sur une superficie ≥ 100 m² sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire - Coupes ou abattages des arbres - Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager - o identifié dans le P.L.U. ou un document d'urbanisme en tenant lieu²¹ - o à défaut de P.L.U., identifié par délibération du conseil municipal après enquête publique

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Projet soumis à permis d'aménager

1 - Hors secteurs protégés	
Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
Travaux, installations et aménagements (R.421-19 du CU)	- Lotissements créant plus de 2 lots à construire²² : - o prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs - o ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité. - Remembrements réalisés par une AFU libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs. - Terrains de camping : - o création ou agrandissement d'un terrain d'une capacité d'accueil > 20 personnes ou > à 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs. - o réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements. - o travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations. - Parcs résidentiels de loisirs : - o création ou agrandissement - o réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements - o travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations. - Villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement). - Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. - Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports d'une superficie > 2 hectares - Golfs d'une superficie > 25 hectares. - Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs contenant plus de 50 unités. - Affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements²³ d'une hauteur > 2 mètres portant sur une superficie ≥ 2 hectares.

²² Sur une période de moins de 10 ans.

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

2 - En secteurs protégés	
Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
Travaux, installations et aménagements (R.421-20, R.421-21 et R.421-22 du CU)	- En secteur sauvegardé²⁴, site classé et réserve naturelle : - o parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, golfs, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs quelle que soit leur importance. - o affouillements d'une profondeur > 2 mètres et exhaussements d'une hauteur > 2 mètres portant sur une superficie $\geq 100 \text{ m}^2$. - o création d'un espace public. - En secteur sauvegardé : - o création d'une voie ou travaux modifiant les caractéristiques d'une voie existante - o espaces remarquables et milieux du littoral²⁵ à préserver en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme : - o cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'information du public, postes d'observation de la faune, équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires, postes de secours, etc.) - o aires de stationnement. - o réfection des bâtiments et extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. - o aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières d'une surface de plancher < 50 m^2 - o constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés.

²⁴ Dont le périmètre a été délimité.

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

1.6. Projet soumis à permis de démolir

Nature des travaux envisagés	Conditions d'application
Démolitions soumises à permis (R.421-26 à R.421.28 du CU)	- Démolitions dans les communes ayant institué le permis de démolir²⁶ - Démolitions dans les secteurs protégés : - o secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité - o périmètre de restauration immobilière - o immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé - o immeuble situé dans le champ de visibilité d'un monument historique - o en ZPPAUP²⁷ - o dans un site inscrit ou classé - Démolition d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié comme devant être protégé : - o dans le P.L.U., en application du 7° de l'article L.123-1 du Code l'urbanisme²⁸ - o à défaut de P.L.U., par délibération du conseil municipal, après enquête publique
Démolitions sans permis²⁹ (R.421-29 du CU)	- Démolitions couvertes par le secret de la défense nationale - Démolitions de bâtiments menaçant ruine - Démolitions d'immeubles insalubres - Démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive - Démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés - Démolitions de lignes électriques et de canalisations

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

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

²⁸ Ou situé dans le périmètre délimité par le plan.

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

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

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

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

SECTION I

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

- a) Les constructions nouvelles, les réhabilitations, les extensions, les annexes...
- b) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- a) **Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci** : soient liés aux constructions autorisées dans la zone et respectent une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à 1,50 mètres.
- a) **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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

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

2. Voirie

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

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

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

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

b) Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

2. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement, le terrain devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et pouvant être, par la suite, raccordé au réseau collectif.

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

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

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

6.2. Les annexes isolées des constructions principales sont implantées en retrait de la construction principale.

6.3. Les exceptions

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

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

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

2. Les exceptions

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

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes hormis la piscine et son local technique dont l'implantation devra être en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- d) Pour l'isolation par l'extérieur des bâtiments

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

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

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

2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des constructions principales ne peut excéder **7 mètres** à l'égout du toit, soit pour les constructions à usage d'habitation : **R + 1 niveau**.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 3.80 mètres à l'égout du toit.

3. Les exceptions

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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

2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres

régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

- b)** Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, non peintes, de type canal, romane ou plate et de tonalités mélangées ou en ardoise. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %.
- c)** Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.
- d)** Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e)** Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires sont interdits.

3. Rénovation et aménagement des constructions existantes

- a)** Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- b)** Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Elles devront être plus hautes que larges.
- c)** Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- d)** La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- e)** La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- f)** La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
- g)** Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de

type tôle ondulée sont interdits.

4. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres en bordure de voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures seront constituées :

- Soit sous forme d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètres, surmonté d'une grille en ferronnerie. La hauteur totale maximale est de 1.80 mètres ; cette hauteur pourra varier pour se raccorder à un mur existant.
- Soit de type végétal, doublé d'un grillage vert, d'une hauteur de 1.80 mètres maximum.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2.00 mètres maximum.

5. Architecture Contemporaine

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

6. Eléments divers

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

7. Les énergies renouvelables

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

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

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

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,

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

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

- sur une ouverture,
- à moins de 3 m d'une limite séparative.

L'installation des éoliennes privatives ne pourra se faire à moins de 10 m de la limite séparative des parcelles construites ou constructibles.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme

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

Les toitures du bâti ancien recensé :

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

Les Maçonneries du bâti ancien recensé :

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

Les ouvertures du bâti ancien recensé :

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

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

2. Pour toute autre construction :

Pour toute autre construction, il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface utile ou de vente.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales. Les haies mono spécifiques sont interdites.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

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

Elle caractérise un bâti ancien homogène organisé principalement en ordre semi continu et discontinu. Elle a pour vocation principalement l'accueil d'habitat.

SECTION I

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

- a) Les constructions nouvelles, les réhabilitations, les extensions, les annexes...
- b) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- c) **Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci:**
 - **soient liés aux constructions autorisées** dans la zone,
 - **respectent une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- d) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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

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

2. Voirie

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

collecte des ordures ménagères, etc.

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

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

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

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

b) Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

2. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune, le terrain devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et pouvant être, par la suite, raccordé au réseau collectif.

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

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

- a) A une distance de 5 mètres minimum de l'emprise des voies départementales.
- b) Pour toutes les autres voies, soit en limite soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Les exceptions

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

- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, leur extension ou l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions,
- b) Pour une construction nouvelle et ses clôtures lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- c) Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Les exceptions

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

- a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes hormis la piscine et son local technique dont l'implantation devra être en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

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

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

2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des constructions principales ne peut excéder **6 mètres**, soit pour les constructions à usage d'habitation : **R + 1 niveau**.
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **3.80 mètres à l'égout du toit**.

3. Les exceptions

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

- a) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- b) Pour la mise en place de capteurs solaires,
- c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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

2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

- a) Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.
- b) Les toitures seront en tuiles creuses non peintes, de type canal, romane-canal ou plates. La couverture sera de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28% et 32%.
- c) Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) est interdit. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels.
- d) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

3. Rénovation et aménagement des constructions existantes

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- b) Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux

ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...).
- e) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
- f) Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).
- g) Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

4. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres en bordure de voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures seront constituées :

- Soit sous forme d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètres, surmonté d'une grille en ferronnerie. La hauteur totale maximale est de 1.80 mètres ; cette hauteur pourra varier pour se raccorder à un mur existant.
- Soit de type végétal, doublé d'un grillage vert, d'une hauteur de 1.80 mètres maximum.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2.00 mètres maximum.

5. Architecture Contemporaine

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

6. Eléments divers

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

7. Les énergies renouvelables

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

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

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

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

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

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

- sur une ouverture,
- à moins de 3 m d'une limite séparative.

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme

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

Les toitures du bâti ancien recensé :

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

Les Maçonneries du bâti ancien recensé :

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

Les ouvertures du bâti ancien recensé :

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

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

Il est exigé deux places de stationnement par nouveau logement. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, en vertu de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Pour toute autre construction :

Pour toute autre construction, il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface utile ou de vente.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1.** Une surface non étanche devra atteindre au moins 20% de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
- 2.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
- 3.** Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- 4.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

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

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

SECTION I

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, à l'industrie, au commerce et à l'habitation à l'exception de celle mentionnée à l'alinéa 2.2.

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

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

Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- a) Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- b) Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies,
- c) Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- d) Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- e) Les établissements d'action sociale,
- f) Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente.
- g) Les établissements sportifs à caractère non commercial,

- h) Les installations et équipements techniques.
- i) **Les constructions destinées à l'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à aux alinéas précédents.
- j) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- k) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

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

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

2. Voirie

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

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

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer

un danger pour la circulation.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

2. Les exceptions

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

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

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

2. Les exceptions

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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

2. Dispositions pour les constructions

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

3. Les énergies renouvelables

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

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

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.
2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant composé de plusieurs essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE 1 AU

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

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- a) Les constructions de maisons d'habitation ou de logements isolés qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une **opération d'ensemble d'une surface supérieure ou égale à 4000m²** hormis pour les espaces résiduels résultant des opérations successives.
- b) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- c) Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- e) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les remblais, les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- i) Les constructions nouvelles ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- j) Les carrières

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

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

- e) Les opérations d'ensemble (notamment lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :
 - qu'elles portent sur une superficie minimum de 4000m²
 - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.
 - que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
 - qu'à partir du seuil de 20 logements, les programmes des opérations d'aménagement à vocation d'habitat comprendront un minimum de 10% de logements publics locatifs, arrondis à l'unité supérieure.
- f) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui répondent aux besoins des habitants et des usagers.
- g) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

Les accès individuels sur la RD 42 sont interdits.

2. Voirie

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

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

- Largeur de chaussée de **4.5 mètres** minimum pour les voies principales.
- Largeur de chaussée de **3.5 mètres** minimum pour les voies secondaires.
- Trottoirs perméables enherbés ou en calcaires stabilisés et éclairage public ;

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

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

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

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

1. Eau potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

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

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

Ces dispositifs doivent être supprimés dans un délai maximal de 10 ans après leur mise en service.

b) Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

4. Les déchets

Sauf avis contraire du service compétent, dans le cadre des opérations d'ensemble et de logements collectifs, les aménagements et projets de construction devront comporter un local nécessaire au stockage de déchets, adapté au nombre de logements à desservir et à l'opération.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Non réglementé.

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

1. Les constructions doivent être implantées soit en limite soit en retrait de 5 mètres maximum de l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété des autres voies) du domaine public ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes :

- Pour une partie des constructions **d'une opération d'ensemble visant à poursuivre les objectifs d'économie d'énergie ou d'exploitation des énergies renouvelables (solaires, géothermiques ou aérothermiques ...).**
- Pour les annexes (garage abris de jardins)
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

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

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

- a) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m² de SHON.

- b) Les piscines et leur local technique dont l'implantation devra dans tous les cas respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

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

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

- a) Pour toutes les constructions de dépendances de 40 m² de SHOB maximum et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert hormis les piscines et leur local technique.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

1. Norme de hauteur

- a) La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit, soit R+1.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **3,80 mètres** à l'égout du toit.

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

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

Pour rappel, l'article R 111-21 du code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou n'être*

accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2. Constructions neuves et modifications des constructions récentes

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

3. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres en bordure de voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures seront constituées :

- Soit sous forme d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètres, surmonté d'une grille en ferronnerie. La hauteur totale maximale est de 1.80 mètres ; cette hauteur pourra varier pour se raccorder à un mur existant.
- Soit de type végétal, doublé d'un grillage vert, d'une hauteur de 1.80 mètres maximum.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2.00 mètres maximum.

4. Architecture Contemporaine

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

5. Eléments divers

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

6. Les énergies renouvelables

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

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

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

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

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

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

- sur une ouverture,
- à moins de 3 m d'une limite séparative.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Normes

- Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, en vertu de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les activités de services et de bureaux, il est exigé une place pour 25m² de surface utile ou de vente.
- Pour les hébergements hôteliers, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les autres établissements recevant du public, il est demandé une place pour 50 m² de surface ouverte au public.

2. Mode de réalisation

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

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

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2. Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure 15 % minimum d'espaces verts représentatifs dans la composition du projet.

3. Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,00 m.
- De placettes ou de parcs
- De franges paysagères sur les surfaces en contact avec les espaces agricoles sur une largeur minimum de 5m (haies bocagères, espaces enherbés tampons ; ces espaces pourront inclure des systèmes de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues » ...). Se référer à l'annexe 1. Les haies monospécifiques sont interdites.

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'**écoulement des eaux** et le contexte paysager environnant.

4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé de plusieurs essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

1. Non réglementé

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DES ZONES 2AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Elles pourront être urbanisées à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement. Elles sont principalement vouées à l'accueil résidentiel.

La zone 2AU est une réserve foncière à très long terme dont l'ouverture à l'urbanisation sera possible lorsque les zones 1AU seront quasiment épuisées. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée ou une révision générale du PLU.

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

SECTION I

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé

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

Non réglementé.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées, pour tous les niveaux, en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute (mesurée à l'égout du toit), sans être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

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

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

Elle recouvre plus des deux tiers du territoire communal.

Elle présente un secteur Ap, pour préserver l'intérêt paysager des thalwegs et de la ripisylve qui ponctuent les espaces agricoles. Ce secteur peut présenter également un intérêt écologique (petits corridors écologiques).

La trame sur le plan de zonage, indique des secteurs dans lesquels existent des risques ou des présomptions de risques d'effondrement ou d'affaissement du sous-sol (risque cavité lié à la présence d'anciennes carrières). Dans ces secteurs, il est vivement recommandé de mener une étude de sol et de structure préalable au dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.

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

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

1. Dans la zone A proprement dite :

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

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- qu'elles soient implantées à moins de 100 m maximum des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.

b) Dans le cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

c) Les constructions existantes à usage d'habitation, non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone peuvent être aménagées dans la limite de la surface de plancher existante et par changement d'affectation d'annexes (attenantes). Aucune extension ou création de dépendances ne sera autorisée.

d) La création d'activités agritouristiques (fermes auberge, fermes pédagogiques, chambres d'hôtes...) sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente et ce par transformation et extension des bâtiments existants ayant un intérêt architectural et patrimonial reconnus.

e) Les locaux de transformation et de vente situés dans le prolongement de l'exploitation et sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole principale.

f) Les installations de camping à la ferme soumises à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes), sous réserve qu'elles soient liées à une exploitation agricole permanente et principale ainsi que les aires de stationnement camping-cars liées et nécessaires à une activité agricole principale et permanente.

g) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

h) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, et à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone.

i) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 1.20 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

j) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

2. Dans le secteur Ap, sont uniquement admis:

- a)** Les aménagements nécessaires aux activités agricoles mais ne créant pas plus de 50m² de surface de plancher.
- b)** Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles.

- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, sous réserve de leur intégration dans le site et de la limitation des surfaces imperméabilisées.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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

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

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

2. Voirie

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

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

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

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. eau potable

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

2. assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation, rejetant des eaux usées, doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci

doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.
2. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune, le terrain devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

1. Toute construction doit s'implanter en respectant :
 - a) un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
 - b) un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.
2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue :
 - a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
 - b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **10 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :
 - a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre,
 - b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement,

électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **3 mètres**.

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

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

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

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

2. Norme de hauteur

- a)** La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **9 mètres**, à l'égout du toit sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques.
- b)** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- c)** La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. exception

Toutefois, ces normes ne s'appliquent pas :

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

techniques justifiées.

- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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

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

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

2. Constructions neuves

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

3. Rénovation et aménagement des constructions existantes

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

- b) Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Elles devront être plus hautes que larges.
- c) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- d) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- e) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :
 - les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- f) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
- g) Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

4. Les bâtiments d'exploitation agricole

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

4.1. Toitures

La pente sera comparable aux couvertures traditionnelles, soit environ 30% ou 16,5 degrés, sans rupture. Elles ne comporteront pas de décalage de toiture en-dessous ou au-dessus du volume principal. Les couvertures doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mâtés.

4.2. Murs et façades

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

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

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

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

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres en bordure de voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures seront constituées :

- Soit sous forme d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètres, surmonté d'une grille en ferronnerie. La hauteur totale maximale est de 1.80 mètres ; cette hauteur pourra varier pour se raccorder à un mur existant.
- Soit de type végétal, doublé d'un grillage vert, d'une hauteur de 1.80 mètres maximum.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage d'une hauteur de 2.00 mètres maximum.

6. Architecture Contemporaine

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

7. Eléments divers

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

8. Les énergies renouvelables

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

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

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

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association

- Les nuisances sonores.

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

- sur une ouverture,
- à moins de 3 m d'une limite séparative.

9. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-5-1.7° du code de l'urbanisme

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

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

4. **Les ensembles végétaux d'intérêt paysager recensés dans le cadre de l'article L123-1-5.7° :**

Pour les éléments naturels tels que des jardins ou des arbres, le principe consiste à les maintenir en l'état, sauf raison exceptionnelle (menace pour la sécurité, maladie...). Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

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

*En outre, deux **secteurs** ont été définis :*

- Le **secteur Nh** comprend du bâti sous forme de hameaux destinés à être confortés dans leur morphologie de village.*
- Le secteur Np correspond aux zones qui présentent le plus fort intérêt écologique notamment le secteur des quatre vents.*

*L'**indice « r »**, indique des secteurs dans lesquels existent des risques ou des présomptions de risques d'effondrement ou d'affaissement du sous-sol (risque cavité lié à la présence d'anciennes carrières). Dans ces secteurs, il est vivement recommandé de mener une étude de sol et de structure préalable au dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable, sauf dans le cas des constructions qui ne seraient pas fondées. Une trame est également dessinée sur le plan de zonage pour indiquer toute la zone de présomption de risque.*

Une trame permet également d'identifier les zones humides.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone N et le secteur Nh, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockage, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2.

2. Dans le secteur Np, les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les constructions nouvelles destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou à l'activité agricole

3. Dans les secteurs de zones humides, sont expressément interdits toutes les constructions et tous les aménagements non adaptés à la gestion de ces milieux : les exhaussements, les affouillements, les remblaiements et les drainages.

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

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

a) Dans la zone N et les secteurs Np et Nh :

- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - o Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
 - o Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment le transport et la distribution d'énergie électriques, les réseaux d'eaux usées et pluviales, la téléphonie et les télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

b) Sont également autorisés dans la zone N et Nh:

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- Le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation individuelle ou touristique, d'artisanat et d'entrepôt.
- Les piscines ainsi que les annexes séparées de la construction principale de surface hors œuvre brute totale maximale de 50 m².
- L'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'elle se réalise en harmonie avec la construction d'origine et n'excède pas **30%** d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle des constructions existantes à l'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol nouvelle de 50m² nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus. Cette extension ne comprend ni les terrasses, ni les piscines.
- Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions.
- Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...

- c) En outre, sont également autorisées dans le secteur Nh, les constructions nouvelles d'habitations sous réserve d'être située sur une parcelle entre deux parcelles déjà bâties (définition de la dent creuse), de respecter l'environnement paysager et de s'inscrire dans un projet architectural compatible avec la mise en valeur de la zone**

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée,

soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

2. Voirie

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

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

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

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1. eau potable

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

2. assainissement

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation, rejetant des eaux usées, doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

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

3. réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements sont de préférence réalisés en souterrain. S'il y a impossibilité technique d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics doivent être le moins apparents possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune, le terrain devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

1. Toute construction doit s'implanter à l'alignement ou un retrait minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des autres routes communales.

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

- a) Quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites différemment. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction peut s'aligner sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue
- c) Pour les annexes inférieures à 40 m² de SHOB et les piscines, leur implantation est libre.

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

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

2. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **10 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

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

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

2. Norme de hauteur :

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b) La hauteur des dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.

3. Exception

Ces normes de hauteur ne s'appliquent pas :

- c) Lorsque le faîtage de l'extension s'aligne sur celui de la partie de la construction existante ou sur celui d'une construction mitoyenne dont la hauteur serait supérieure à 6 mètres.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- e) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

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

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

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

2. Constructions neuves

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

3. Rénovation et aménagement des constructions existantes

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.
- b) Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Elles devront être plus hautes que larges.
- c) Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- d) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- e) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect,
 - les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
 - les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
 - l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),
- f) La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.
- g) Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...) et l'usage de matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits.

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres en bordure de voies et emprises publiques et à 2 mètres en limites séparatives. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures seront constituées :

- Soit sous forme d'un mur bahut en pierre ou enduit à la chaux d'une hauteur comprise entre 0.60 et 0.80 mètres, surmonté d'une grille en ferronnerie. La hauteur totale maximale est de 1.80 mètres ; cette hauteur pourra varier pour se raccorder à un mur existant.
- Soit de type végétal avec des végétaux d'essences locales, doublé d'un grillage vert, d'une hauteur de 1.80 mètres maximum.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux (se référer à l'annexe 1), doublés ou non d'un grillage vert d'une hauteur de 2.00 mètres maximum.

5. Eléments divers

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

6. Les énergies renouvelables

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

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

L'implantation d'équipement, basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires,

géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

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

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

- sur une ouverture,
- à moins de 5 m d'une limite séparative.

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.

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

8. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme

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

Les toitures du bâti ancien recensé :

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

Les Maçonneries du bâti ancien recensé :

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

Les ouvertures du bâti ancien recensé :

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

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
2. Pour les constructions nouvelles, une surface non étanche devra atteindre au moins 20% de la parcelle afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.
3. Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
4. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

5. Les ensembles végétaux d'intérêt paysager recensés dans le cadre de l'article L123-1-5.7°

Pour les éléments naturels tels que des jardins ou des arbres, le principe consiste à les maintenir en l'état, sauf raison exceptionnelle (menace pour la sécurité, maladie...). Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

6. Espaces boisés classés :

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

En conséquence, ce classement :

- a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

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

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ANNEXE N° 1 : Les recommandations de la DDAF relatives aux haies

* Strate arborée :

en zone à caractère naturel :

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

en zone plus urbaine :

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

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

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

* strate arbustive :

en zone à caractère naturel I :

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

en zone plus urbaine :

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

A proscrire :

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