

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **GEMOZAC**

PIECE N° **3a**

REGLEMENT



<i>POS</i>	<i>Prescrit</i>	<i>Arrêté</i>	<i>Publié</i>	<i>Approuvé</i>
ELABORATION	Le 31.07.84	Le 03.12.85	Le 14.05.86	Le 07.10.86
REVISION	Le 07.04.98	Le 14.09.99		Le 06. 06. 00
<i>PLU</i>	<i>Prescrit</i>	<i>Arrêté</i>	<i>Approuvé</i>	
REVISION (POS/PLU)	Le 23.07.03	Le 25.05.05	Le 02.12.05	

MODIFICATION N°1 LE 06/12/2006

MODIFICATION N°2 LE 27/06/2008

MODIFICATION N°3 LE 24/06/2010

MODIFICATION N°4 LE 08/08/2012

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 LE 04/12/2014

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UNE DECLARATION DE PROJET LE 20/07/2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 LE 05/07/2017

MODIFICATION N°7 LE 12/12/2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 02 décembre 2005, approuvant le dossier PLU.

Le Maire
Loïc GIRARD

 <p>ARCHITECTURE & PAYSAGES URBANhymns</p> <p>Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT tel : 05 46 91 46 05 - fax : 0546914112</p>	 <p>VILLE DE GÉMOZAC</p>
---	---

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **GEMOZAC**

PIECE N°3a **REGLEMENT**



Sommaire :

Titre 1 : Dispositions générales	3
Titre 2 : Dispositions applicables la zone urbaine.....	9
▪ Chapitre 1 : règlement de la zone Ua	10
▪ Chapitre 2 : règlement de la zone Ub	19
▪ Chapitre 3 : règlement de la zone Uc.....	27
▪ Chapitre 4 : règlement de la zone Ug	34
▪ Chapitre 5 : règlement de la zone Ux et Uxb	38
Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....	43
▪ Chapitre 6 : règlement de la zone AU et AU _ℓ	44
▪ Chapitre 7 : règlement de la zone AUx et AUxb	51
▪ Chapitre 8 : règlement de la zone 1AU et 1AUx	57
Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole	59
▪ Chapitre 9 : règlement de la zone A et du secteur Ap.....	60
Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle.....	70
▪ Chapitre 10 : règlement de la zone N et des secteurs Nc, N _ℓ et Nh.....	71
Titre 6 : Annexes	78

Titre 1 : Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

c – Sont reportés sur les documents graphiques les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent les droits de préemption urbain (DPU). Le droit de préemption s'applique dans la totalité des zones urbaines (zones U) et les zones d'urbanisation futures (AU et 1AU) telle que délimitée par délibération du Conseil Municipal.

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

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

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

a) La zone urbaine dite "zones U"

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

b) La zone à urbaniser dite "zones AU"

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

c) La zone agricole dite "zones A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

A. Hauteur maximale

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

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

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

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

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

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

▪ **Emprises publiques :** Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

C. Dépendance :

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

D. Annexe :

Construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

ARTICLE 6 - DENSITE

A. Emprise au sol :

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

B. Coefficient d'occupation des sols :

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

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

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

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

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

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

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports (*) dès lors qu'ils sont ouverts au public
** y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991).*
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme;
- c) les garages collectifs de caravanes,
- d) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m², et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

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

ARTICLE 9- OUVRAGES SPECIFIQUES

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

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

ARTICLE 10 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine:

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie" . (loi validée du 27 septembre 1941 - Titre" 1 et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

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

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service régional de l'Archéologie
102 Grande Rue BP 553
86020 POITIERS cedex

Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er :

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

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

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

ARTICLE 11 – ESPACES BOISES CLASSES

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

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

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Sont en outre interdits dans le secteur Uai :

- Les caves et les sous-sols.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

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

- L'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone,
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir,
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone,

- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone,
- L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat,
- Les constructions, installations et activités soumises à déclaration sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.

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

- Les constructions admises à l'article 2 sont autorisées sous réserve que le premier niveau de plancher soit établi à une cote supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel ou conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques lorsqu'il en existe un.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

4.1 - Alimentation en eau :

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

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

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit.

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

4.4 - Réseaux électriques et de télécommunication :

Pour les nouvelles constructions et les changements de destination de bâtiments existants, la desserte par les réseaux électriques et de télécommunication devra obligatoirement être réalisée en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public ou d'impossibilité technique de raccordement.

ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur le document d'orientations et d'aménagement, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, pouvant éventuellement être employés conjointement.

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

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance à respecter entre deux bâtiments qui ne sont pas jointifs est de trois mètres minimum.

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut 9.00.m à l'égout du toit.

Pour la création d'annexes, les hauteurs ne doivent pas dépasser une hauteur de 4.5 m à l'égout du toit.

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

Pour les équipements publics et d'intérêt général, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Rénovation et aménagements des constructions anciennes :

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante,
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

11.1.1 – Toiture :

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées seront employées en chapeau.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

11.1.2 – Façades :

Façades d'habitations :

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite ni rejointoyées au ciment, ni peintes.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits seront de teinte claire.

Les enduits tel que les enduits de ciment sont interdits.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, de ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

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

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...). L'utilisation du bois en bardage peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

Façades commerciales :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement des gros œuvre.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieur du plancher haut du rez-de-chaussée.

Les auvents en saillis sur les façades donnant sur l'espace public sont proscrits.

11.1.3 – Ouvertures :

Les baies de proportions verticales sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées. Dans le cas de constructions modestes à caractère rural, l'ordonnancement n'est pas aussi régulier, les dimensions des ouvertures peuvent varier et dans ce cas il est nécessaire de conserver la diversité.

Les linteaux sont le plus souvent droits et les appuis très peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre.

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale. La création d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçue en relation avec l'ensemble de la façade.

11.1.4 – Menuiseries :

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais, elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles; les volets et les portails seront en bois peint.

L'installation de volets roulants sera acceptable, dans le cas de nécessité absolue, à condition que les coffrets soient invisibles.

11.1.5 – Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- soit d'une murette de 0,60m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

11.2 - Constructions neuves et modifications des constructions récentes :

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

11.2.1 – Volumes :

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

11.2.2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30%. Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

11.2.3 – Façades :

Les façades seront conçues en tenant compte des composantes architecturales des constructions voisines.

Leur aspect sera :

- soit plat, enduit avec une finition talochée ou finement grattée,
- soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le bardage bois pourra être mis en œuvre en petite surface et sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtu est interdit.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

11.2.4 – Ouvertures :

Les percements des façades donnant sur le domaine public seront réalisés sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Leurs baies seront identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.2.5 – Clôtures :

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

Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 2,00 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

(Conf. annexe n°2 : fiche CAUE)

11.3 - Éléments divers :

11.3.1 - Les vérandas : seules seront autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la maison en évitant l'orientation sud ou ouest défavorables à une bonne gestion thermique.

11.3.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle

ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11.3.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.4 – Disposition pour les extension de bâtiments d'exploitation :

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

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

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

(Conf. annexe n°3 du CAUE)

11.5 - 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.

ARTICLE Ua 12 – AIRE DE STATIONNEMENT

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.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux projets d'aménagement des bâtiments anciens.

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

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

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

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

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

- L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat,
- Les constructions, installations et activités soumises à déclaration sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.

ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

4.1 - Alimentation en eau :

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

4.2- Assainissement eaux usées :

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

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit.

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

4.3- Eaux pluviales :

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

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

4.4- Réseaux électriques et de télécommunication :

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations ainsi que pour la desserte de toutes constructions à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur le document d'orientations et d'aménagement, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de la rue,
- Soit en respectant un recul minimum de 3,00 mètres de la partie principale de la construction et de 5.00 mètres au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement.

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

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

En bordure des espaces boisés classés les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10,00 mètres.

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

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est de 3 mètres minimum.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder en son point le plus haut 8,00 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Pour la création d'annexes, les hauteurs ne doivent pas dépasser une hauteur de 4,5 m à l'égout du toit.

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

Pour les équipements publics et d'intérêt général, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Ub 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Rénovation et aménagements des constructions anciennes :

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

11.1.1 – Toitures :

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées seront réemployées en chapeau.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

11.1.2 – Façades :

Façades d'habitations :

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite ni rejointoyées au ciment, ni peintes.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés. Les enduits tel que les enduits de ciment sont interdits.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, de ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

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

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...). L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

Façades commerciales :

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement des gros œuvre.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieur du plancher haut du rez-de-chaussée.

Les auvents en saillis sur les façades donnant sur l'espace public sont proscrits

11.1.3 – Ouvertures :

Les baies de proportions verticales sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées. Dans le cas de constructions modestes à caractère rural, l'ordonnancement n'est pas aussi régulier, les dimensions des ouvertures peuvent variées et dans ce cas il est nécessaire de conserver la diversité.

Les linteaux sont le plus souvent droits et les appuis très peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre.

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale. La création d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

11.1.4 – Menuiseries :

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais, elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles; les volets et les portails seront en bois peint.

L'installation de volets roulants sera acceptable, dans le cas de nécessité absolue, à condition que les coffrets soient invisibles.

11.1.5 – Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver dans la mesure du possible.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 2.00 mètres,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- soit d'une murette de 0,60m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).
- soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

11.2 - Constructions neuves et modifications des constructions récentes :

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

11.2.1 – Volumes :

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

11.2.2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30%. Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

11.2.3 – Façades :

Les façades seront d'aspect :

- soit plat, enduit avec une finition talochée ou finement grattée,
- soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le bardage bois pourra être mis en œuvre en petite surface et sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtu est interdit.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

11.2.4 – Ouvertures :

Les percements des façades donnant sur le domaine public seront réalisés sur le principe d'ordonnement et de composition verticale. Leurs baies seront identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.2.5 – Clôtures :

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

Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 2,00 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2,00 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).
- soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

(Conf. annexe n°2 : fiche CAUE)

11.3 - Éléments divers :

11.3.1 - Les vérandas : seules seront autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la maison en évitant l'orientation sud ou ouest défavorables à une bonne gestion thermique.

11.3.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11.3.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.4 – Disposition pour les extension de bâtiments d'exploitation :

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

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

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

(Conf. annexe n°3 du CAUE)

11.5 - 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.

ARTICLE Ub 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux projets d'aménagement des bâtiments anciens.

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE U_c

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

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

ARTICLE U_c 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Sont en outre interdits dans le secteur U_{ci} :

- Les caves et les sous-sols

ARTICLE U_c 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS

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

- L'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone,
- Les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir,
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destinations, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone,

- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone,
- L'extension et la mise aux normes des bâtiments à usage agricole existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis à vis de l'habitat,
- Les constructions, installations et activités soumises à déclaration sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.

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

- Les constructions admises à l'article 2 sont autorisées sous réserve que le premier niveau de plancher soit établi à une cote supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel ou conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques lorsqu'il en existe un.

ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

4.1 - Alimentation en eau :

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

d'adduction d'eau.

4.2 - Assainissement eaux usées :

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

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit.

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication :

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations ainsi que pour la desserte de toutes constructions à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions seront Implantées :

- Soit à l'alignement de la rue,
- Soit en respectant un recul minimum de 3.00 mètres de la partie principale de la construction et de 5.00 m au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement.

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

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

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

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

La distance minimum à respecter entre deux bâtiments situés sur une même propriété est de 4 mètres.

ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

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

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

Pour les équipements publics et d'intérêt général, la hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Uc 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

11.2.1 – Volumes :

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

11.2.2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30%. Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

11.2.3 – Façades :

Les façades seront d'aspect :

- soit plat, enduit avec une finition talochée ou finement grattée,
- soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le bardage bois pourra être mis en œuvre en petite surface et sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtu est interdit.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

11.2.4 – Ouvertures :

Les percements des façades donnant sur le domaine public seront réalisés sur le principe d'ordonnement et de composition verticale.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.2.5 – Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,80 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 1,80 mètres
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,80 mètres (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).
- Soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive.

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

(Conf. annexe n°2 : fiche CAUE)

11.3 - Éléments divers :

11.3.1 - Les vérandas : seules seront autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la maison en évitant l'orientation sud ou ouest défavorables à une bonne gestion thermique.

11.3.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11.3.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.4 – Disposition pour les extension de bâtiments d'exploitation :

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

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

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

(Conf. annexe n°3 du CAUE)

11.5 - 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.

ARTICLE Uc 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement). Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux projets d'aménagement des bâtiments anciens.

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

ARTICLE Uc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE Uc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 4 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ug.

La zone Ug est un secteur urbain destiné à recevoir des équipements publics. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les réseaux publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

ARTICLE Ug 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir,
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone,
- les constructions et l'extension des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des équipements.
- **Les constructions et agrandissements de locaux d'hébergement liés à la nature des établissements publics.**

ARTICLE Ug 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

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

4.1 - Alimentation en eau :

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

4.2 - Assainissement eaux usées :

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

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit.

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

4.3 - Eaux pluviales :

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

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

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication :

Pour la desserte de toutes constructions à créer, les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ug 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

ARTICLE Ug 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ug 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ug 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ug 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

Cela ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements 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.

ARTICLE Ug 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Ug 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

ARTICLE Ug 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 6 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux

La zone Ux est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux.

Elle peut également recevoir des hôtels et des restaurants.

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Le secteur Uxb est une zone d'activités destinée à recevoir des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureau. Elle peut également recevoir des activités industrielles.

ARTICLE Ux 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'édification de constructions nouvelles destinées aux activités agricoles,
- l'ouverture de camping et caravanning soumis à autorisation,
- les constructions et l'extension des constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions et l'extension des constructions à usage d'activités soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article 2.

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

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

- Les constructions et l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités,
 - qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activités créé,
 - que la surface de plancher de ces logements soit inférieure à 75m².

Sont en outre admises en secteur Uxb :

- les constructions et l'extension des constructions à usage d'activités soumises à autorisation sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.

ARTICLE Ux 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

4.1 Alimentation en eau

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

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

4.2 Assainissement eaux usées

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

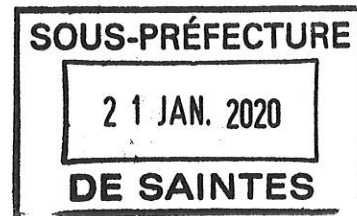
Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit.

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

4.3 Eaux pluviales

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

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



4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Dans les lotissements ainsi que pour la desserte de toutes constructions à créer, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

ARTICLE Ux 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée aux orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques,
- 10 mètres par rapport à l'axe de l'Avenue de Pons,
- 10 mètres par rapport à l'axe des départementales,
- 20 à 40 mètres par rapport à l'axe de la RD.732, conformément au tracé figurant au plan de zonage au titre du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de l'application des règles de sécurité (murs coupe-feu).

Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations de toute nature doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite qui doit être au minimum égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres,
- 20 mètres pour les installations édifiées sur un terrain adjacent à une zone d'habitation ou d'équipements publics.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ux 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ux 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ux 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

11.1 - Volumes :

Les volumes seront simples.

11.2 - Espaces de dépôt :

Les dépôts de matériaux visibles du domaine public, non clos de murs ou d'écrans végétaux, ne sont pas autorisés.

11.3 - Matériaux et couleurs :

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés :

- pour les constructions nouvelles, les murs soit enduits, soit bardés de bois, soit en bardage métallique laqué de ton gris, gris-vert ou ton pierre pour les murs.
- Les enduits seront plats, de couleur pierre, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits décoratifs ; les finitions d'enduits seront talochées, de façon à présenter une finition lisse.
- Toute construction provisoire ou définitive en brique apparente, éléments préfabriqués légers en béton, matériaux bruts non enduits est interdite.
- En cas d'utilisation de tôle (en couverture ou en bardage), celle-ci sera prélaquée.

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

11.4 - Les toitures :

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats. Les matériaux de type tôle plastique, à courtes ondes, sont interdits.

11.5 - Les clôtures :

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Les clôtures sur voie sont obligatoires et seront construites :

- soit en maçonnerie enduite et de même nature que les murs de la construction principale,
- soit, dans le cas de clôtures végétales, avec poteaux et grillages verts.

D'une façon générale, les clôtures de même que les enseignes, devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines et aux carrefours des voies.

(Conf. annexe n°3: fiche CAUE)

11.6 - 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'occupation d'espace par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ARTICLE Ux 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Ux 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés conformément aux espaces à planter (petits cercles) reportés sur le document graphique, afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances visuelles.

ARTICLE Ux 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme, elle comprend :

- la zone AU, correspondant à la future zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans le Document d'Orientations et d'Aménagement,
- la zone AUa, pour laquelle sont admises des conditions spécifiques d'urbanisation,
- la zone AU_l, correspondant au secteur voué aux activités de sports, de loisirs et de tourisme.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans le Document d'Orientations et d'Aménagement.

Sont en outre interdites en zone AU et AUa :

- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine,
- Les constructions isolées n'étant pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble répondant aux conditions de l'article 2,
- L'ouverture de campings et caravans soumis à autorisation préalable,
- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles,
- Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles,
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement,
- Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2,
- Le stationnement de caravanes sur des terrains non bâtis pour une durée de plus de 3 mois.

Sont en outre interdites dans le secteur AUI :

- Les constructions ou installations non directement liées aux équipements de sport, de loisirs et de tourisme.

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

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

- La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils respectent le Document d'Orientations et d'Aménagement relatif au secteur,
- Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

Sont en outre admises sous condition dans le secteur AUa :

- Les lotissements, groupes d'habitation ou association foncière urbaine issu d'une division parcellaire sous réserve qu'ils couvrent une surface minimum de 3 ha.

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

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

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

4.1 - Alimentation en eau

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

4.2 – Assainissement

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

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit.

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

4.4 - Réseaux électriques et de télécommunication

Les réseaux électriques et de télécommunication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

Sauf indication particulière portée sur le Document d'Orientation et d'Aménagement, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de la rue,
- Soit en respectant un recul minimum de 3.00 mètres de la partie principale de la construction et de 5.00 mètres au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement.

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

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

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

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

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété est égale à la moitié de leur hauteur maximale avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

ARTICLE AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 – Constructions nouvelles :

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

11.1 – Volumes :

Les volumes seront simples

11.2.2 – Toitures :

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

11.2.3 – Façades :

Les façades seront :

- soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée,
- soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le bardage bois pourra être mis en œuvre en petite surface et sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtu est interdit.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

11.2.4 – Ouvertures :

Les baies seront de proportions nettement verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.2.5 – Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives. Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

11.2.6 - Éléments divers :

Les vérandas seront autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison.

Les abris de jardin seront constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée, ou en zinc ; les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

Les citernes à gaz ou à mazoute ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

(Conf. annexe n°2 : fiche CAUE)

11.2 - Éléments divers :

11.2.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11.2.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.3 - 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.

ARTICLE AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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.

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

Le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés conformément aux espaces à planter (petits cercles) reportés sur le document graphique, afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances visuelles.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

La zone AUx est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à terme pour l'accueil d'activités économiques dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans le Document d'Orientations et d'Aménagements. Elle comprend :

- la zone AUx, correspondant à la future zone d'activités à vocation artisanales, commerciales, de services et de bureaux,

- la zone AUxb, correspondant à la future zone d'activités à vocation artisanales, commerciales, de services et de bureaux. Celle-ci peut également recevoir des activités industrielles.

ARTICLE AUx 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zones AUx et AUxb les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction, lotissement, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans le Document d'Orientations et d'Aménagement.
- Les constructions isolées n'étant pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble répondant aux conditions de l'article 2,
- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles,
- L'ouverture de camping et caravanning soumis à autorisation,
- Les constructions et l'extension des constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,

Sont en outre interdites en zone AUx stricte :

- Les constructions et l'extension des constructions à usage d'activités soumises à autorisation telles que certaines activités de type industriel.

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

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

- Les lotissements et opérations d'ensemble couvrant une surface minimum de 1 ha et qu'elle n'entrave pas un développement ultérieur de la zone.



- Les constructions et l'extension des constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités,
 - qu'elles soient incorporées dans le volume du bâtiment d'activités créé,
 - que la **surface de plancher** de ces logements soit inférieur à 75m².
- Les affouillements ou exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

Sont en outre admises en secteur AUxb :

- Les constructions et l'extension des constructions à usage d'activités soumise à autorisation telles que certaines activités de type industriel, sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone.

ARTICLE AUx 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

4.1 Alimentation en eau

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

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

4.2 Assainissement eaux usées

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



Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit.

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

4.3 Eaux pluviales

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

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

Le débit de surverse des eaux pluviales sur le domaine public routier départemental devra être limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant urbanisation.

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Dans les lotissements ainsi que pour la desserte de toutes constructions à créer, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

Sauf indication particulière portée aux orientations d'aménagement, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un recul minimum de :
 - 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques,
 - 10 mètres par rapport à l'axe de l'Avenue de Pons,
 - 10 mètres par rapport à l'axe des départementales,
 - 20 à 40 mètres par rapport à l'axe de la RD.732, conformément au tracé figurant au plan de zonage.

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

Les constructions principales peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de l'application des règles de sécurité (murs coupe-feu).

Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations de toute nature doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite qui doit être égal au moins à :

-la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

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

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

ARTICLE AUx 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUx 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUx 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

11.1 - Volumes :

Les volumes seront simples.

11.2 - Espaces de dépôt :

Les dépôts de matériaux visibles du domaine public, non clos de murs ou d'écrans végétaux, ne sont pas autorisés.

11.3 - Matériaux et couleurs :

En ce qui concerne la maçonnerie, sont seulement autorisés :

- pour les constructions nouvelles, les murs soit enduits, soit bardés de bois, soit en bardage métallique laqué de ton gris, gris-vert ou ton pierre pour les murs.
- Les enduits seront plats, de couleur pierre, à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits décoratifs ; les finitions d'enduits seront talochées, de façon à présenter une finition lisse.

- Toute construction provisoire ou définitive en brique apparente, éléments préfabriqués légers en béton, matériaux bruts non enduits est interdite.
- En cas d'utilisation de tôle (en couverture ou en bardage), celle-ci sera prélaquée.

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

11.4 - Les toitures :

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats. Les matériaux de type tôle plastique, à courtes ondes, sont interdits.

11.5 - Les clôtures :

La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

Les clôtures sur voie seront construites :

- soit en maçonnerie enduite et de même nature que les murs de la construction principale,
- soit, dans le cas de clôtures végétales, avec poteaux et grillages verts.

D'une façon générale, les clôtures de même que les enseignes, devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines et aux carrefours des voies.

(Conf. annexe n°3 : fiche CAUE)

11.6 - 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'occupation d'espace par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ARTICLE AUx 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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.

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

ARTICLE AUx 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés conformément aux espaces à planter (petits cercles) reportés sur le document graphique, afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances visuelles.

ARTICLE AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.

La zone 1AU est une zone naturelle inconstructible non équipée destinée à être aménagée à long terme. Il s'agit d'une zone à vocation à recevoir de l'habitat qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU, si l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est remise en cause.

Elle comprend un secteur 1AUx correspondant à une zone naturelle inconstructible non équipée destinée à être aménagée à long terme. Il s'agit d'une zone à vocation à recevoir des activités qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU, si l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est remise en cause.

ARTICLE. 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend :

- le secteur Ai soumis au risque d'inondation,
- le secteur Ap couvrant les espaces généralement non bâtis à protéger sur le plan paysager,
- le secteur Api d'intérêt paysager et soumis au risque d'inondation

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Dans la zone A proprement dite :

- Les constructions à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- 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....
- Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.

b) Dans les secteur Ai, Ap et Api :

- Tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées aux chapitre b et c de l'article 2,
- Les éoliennes et antennes de plus de 12 mètres.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

a) Dans la zone A proprement dite :

- Les travaux liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Les carrières et travaux soumis à autorisation au titre des installations classées sous réserve du respect des indications portées au Schéma Départemental des Carrières.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone,
 - qu'elles soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.

Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

- Les constructions existantes à usage d'habitation entièrement ou partiellement, non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone peuvent être aménagées à condition que ces aménagement ne compromettent pas l'exploitation agricole. Une extension mesurée pourra être autorisée.
- Les piscines à proximité immédiate de la construction principale.
- Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial , peuvent faire l'objet d'un

changement d'affectation à usage touristique ou d'habitation à condition qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.

- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :

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

-qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole, soit par l'aménagement d'aire de camping, soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants, soit par construction de bâtiments neufs, à condition que ces derniers se situent à moins de 50 m du siège d'exploitation, que la surface de plancher ainsi produite ne dépasse pas 120 m² et que leur aspect ne nuise pas au paysage.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

b) dans le secteur Ap :

- Les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris...),
- La création et l'extension de bâtiments liés à l'exploitation agricole, sous réserve que les nouveaux bâtiments s'implantent dans la proximité des bâtiments d'exploitation existant en respectant une distance maximale de 50 mètres en son point le plus proche,
- Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles,
- Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole :
 - soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants,
 - soit par construction de bâtiments neufs,

à condition :

- qu'elles soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.

- que la surface de plancher ainsi produite ne dépasse pas 120 m² et que leur aspect ne nuise pas au paysage.

- Les constructions existantes à usage d'habitation, entièrement ou partiellement, peuvent être aménagées à condition que ces aménagements ne compromettent pas l'exploitation agricole. Une extension mesurée pourra être autorisée.

- Les piscines à proximité immédiate de la construction principale.

- Les bâtiments agricoles repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement d'affectation à usage touristique ou d'habitation à condition qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.

- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole

c) dans le secteur Ai et Api, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations ou constructions liées au risque inondation et ayant pour objectif d'en limiter les effets,
- Les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie sous réserve qu'ils soient compatibles avec le risque inondation,
- Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles,
- L'extension des constructions existantes liées à l'exploitation agricole, sous réserve que le niveau du premier plancher soit établi à une cote supérieure à 0,30 m par rapport au niveau naturel.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

4.1- Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable; En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2- Assainissement eaux usées

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

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit.

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

4.3- Eaux pluviales

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

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

4.4- Electricité - Téléphone - Télédiffusion

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Constructions à usage d'habitation :

- Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer en respectant un recul minimum de 3.00 mètres de la partie principale de la construction et de 5.00 mètres au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement.

Constructions à usage agricole :

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Rénovation et aménagements des constructions anciennes :

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

11.1.1 – Toiture :

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

11.1.2 – Façades :

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect (chaux aérienne et sable). Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

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

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...). L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

11.1.3 – Ouvertures :

Les baies de proportions très verticales sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées. Dans le cas de constructions modestes à caractère rural, l'ordonnancement n'est pas aussi régulier, les dimensions des ouvertures peuvent varier et dans ce cas il est nécessaire de conserver la diversité.

Les linteaux sont le plus souvent droits et les appuis très peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre.

En cas de rénovation, les façades vues du domaine public seront conservées sur, le principe d'ordonnancement et de composition verticale; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade. Les ouvertures plus larges que hautes sont proscrites.

11.1.4 – Menuiseries :

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais, elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles; les volets et les portails seront en bois peint.

L'installation de volets roulants sera acceptable, dans le cas de nécessité absolue, à condition que les coffrets soient invisibles.

11.1.5 – Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver dans la mesure du possible.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

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

11.2 - Constructions neuves et modifications des constructions récentes :

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

11.2.1 – Volumes :

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

11.2.2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30%. Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

11.2.3 – Façades :

Les façades seront d'aspect :

- soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée,
- soit en pierre de pays.

Les couleurs seront claires de teinte pierre à sable de pays. Le bardage bois pourra être mis en œuvre en petite surface et sous réserve d'une bonne intégration dans le projet ; l'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués non revêtu est interdit.

11.2.4 - Menuiserie :

Les baies seront de proportions nettement verticales. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

11.2.5 – Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1.80 mètres sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives.

Elles devront présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2 m (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites).
- soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive.

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement.

(Conf. annexe n°2 du CAUE)

11.3 - Éléments divers :

11.3.1 - Les vérandas : seules seront autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la maison en évitant l'orientation sud ou ouest défavorables à une bonne gestion thermique.

11.3.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11.3.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.4 - 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.

11.5 - Constructions à usage agricole

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

11.3.1 – Volumes :

Les volumes seront simples

11.3.2 Matériaux :

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

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

(Conf. annexe n°3 du CAUE)

ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,

Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies. Ils seront constitués d'essences locales.

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre 5 : Dispositions applicables
A la zone naturelle

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

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

La zone N comprend :

- un **secteur Nh** correspondant à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel,
- un **secteur Nl**, pour tenir compte d'un projet lié aux activités de tourisme et de loisirs allant dans le sens d'une mise en valeur de l'environnement du site,
- un **secteur Ni**, pour tenir compte de la zone inondable de la vallée de la Seudre,
- un **secteur Nc**, correspondant aux zones naturelles d'anciennes carrières.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisation du sols de quelque nature que ce soit sont interdites à l'exception de celles énumérées à l'article N2, de celles relevant de l'application des articles L.515-3 et suivants du code de l'environnement (carrières) et les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à la valorisation du patrimoine hydraulique ou paysager.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

a) Dans la zone N sont autorisés :

- Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Les carrières et travaux soumis à autorisation au titre des installations classées sous réserve du respect des indications portées au Schéma Départemental des Carrières.
- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
 - les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

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

En outre sont admises sur les sous-secteurs les utilisations et occupations du sol suivantes :

a) Dans le secteur N_l, sont autorisés :

- La création de plans d'eau et les projet liés aux activités de tourisme et de loisirs allant dans le sens d'une mise en valeur de l'environnement du site à condition que :
 - les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
 - les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

b) Dans le secteur N_h, sont uniquement autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle ou touristique, les piscines ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que la **surface de plancher totale ne dépasse pas 300 m² au total.**

Pour les constructions dont la **surface de plancher** existante dépasse les 300 m², il sera autorisé la réhabilitation dans la limite de leur surface de plancher existante (ex : corps de logis).

c) Dans le secteur N_i sont autorisés :

- Les travaux et installations légères directement liés à l'utilisation du cours d'eau de la Seudre, les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition, toutefois de ne pas conduire à une aggravation du risque et de ses conséquences.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux (fossés et affouillements contribuant au stockage de l'eau, tels que bassins d'irrigation et ouvrages de régulation), à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- Les travaux de réparation d'un bâtiment existant.
- 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, ...) y compris les travaux annexes qui leur sont liés, à condition qu'ils n'entravent pas l'écoulement des crues et n'aient pas pour incidence de modifier les périmètres exposés.

d) dans le secteur Nc les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements publics, ouvrages et bâtiments d'infrastructures nécessaires aux réseaux publics, à condition qu'ils fassent l'objet de mesures de sécurité particulières, en raison de l'existences d'anciennes carrières.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

4.1.- Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

4.2.- Assainissement :

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

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit.

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

4.3.- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4.4.- Electricité, téléphone, télédistribution :

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de la rue,
- Soit en respectant un recul minimum de 3.00 mètres de la partie principale de la construction et de 5.00 mètres au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement.

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

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

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

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

La distance minimum à respecter entre deux bâtiments situés sur une même propriété est de 3 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de l'extension ne pourra pas dépasser les 9 mètres ou la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.

La hauteur maximale des dépendances ne devra pas excéder 4,5 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 - Rénovation et aménagements des constructions anciennes :

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, si il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment.
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

11.1.1 – Toiture :

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

11.1.2 – Façades :

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect (chaux aérienne et sable). Les parties de façade en pierre de taille ne doivent pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

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

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...). L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

11.1.3 – Ouvertures :

Les baies de proportions très verticales sont identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées. Dans le cas de constructions modestes à caractère rural, l'ordonnancement n'est pas aussi régulier, les dimensions des ouvertures peuvent varier et dans ce cas, il est nécessaire de conserver la diversité.

Les linteaux sont le plus souvent droits et les appuis très peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre.

En cas de rénovation, les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade. Les ouvertures plus larges que hautes sont proscrites.

11.1.4 – Menuiseries :

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais, elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes. Les vernis, lasures, et fers forgés sont proscrits.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets et les portails seront en bois peint.

L'installation de volets roulants sera acceptable, dans le cas de nécessité absolue, à condition que les coffrets soient invisibles.

11.1.5 – Clôtures :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver dans la mesure du possible.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie d'une hauteur maximale de 1,80 mètres,
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,80 m (les clôtures en béton, piquets de fer, panneaux ajourés, fil de fer barbelé... sont interdites),
- soit d'une clôture grillagée doublée d'une haie vive.

(Conf. annexe n°2 : fiche CAUE)

11.2 - Éléments divers :

11.2.1 - Les vérandas : seules seront autorisées les vérandas qui complètent harmonieusement l'architecture de la maison en évitant l'orientation sud ou ouest défavorables à une bonne gestion thermique.

11.2.2 - Les abris de jardin et dépendances d'une surface inférieure à 20 m² : Ils seront maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou pourront être en bois de teinte naturelle ou peints de couleur sombre. La couverture sera en tuiles canal de couleur unie ou panachée ou en zinc, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits.

11.2.3 - Les citernes à gaz ou à mazout et toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

11.3 - 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.

ARTICLE N 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 N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

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

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Titre 6 : ANNEXES

Annexe 1 – ESPACES BOISE CLASSES

Extrait de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

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

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

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

.. " s'il est fait application des dispositions des livres 1er et II du code forestier;

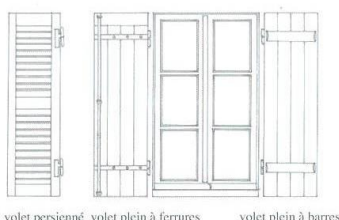
" s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963 ;

" si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière".

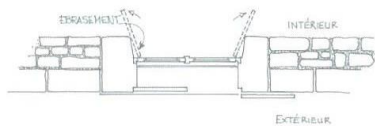
..Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L.130.6.

La couleur

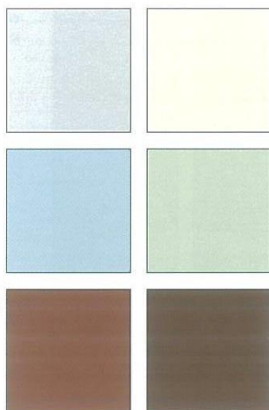
DANS LES OUVERTURES DE NOS MAISONS SAINTONGEAISES



volet persienné volet plein à ferrures volet plein à barres



Vue en plan



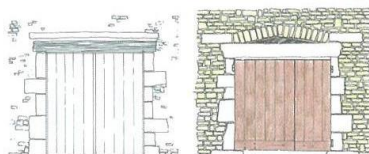
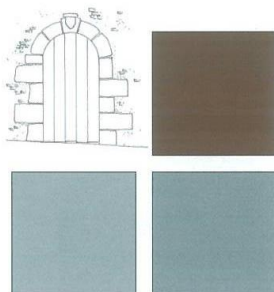
La couleur des ouvertures participe à l'élégance et la qualité des maisons traditionnelles Saintongeaises. Les façades offrent une grande simplicité de composition, elles sont rythmées par le jeu des percements soulignés par leur modénature en pierre de taille.

Les ouvertures se caractérisent par leur proportion, les fenêtres sont élégantes, de dimensions nettement verticales, dessinées par des vitrages de 6 ou 8 carreaux ; les menuiseries sont peintes en blanc, crème ou gris clair.

La nature des volets diffère selon le type d'architecture, deux modèles sont identifiables, pleins à lames verticales avec barres haute et basse ou persiennés. Ils sont en bois peints d'une couleur claire, parfois plus lumineuse, notamment sur les franges de la Gironde.

Les portes d'entrée sont généralement pleines, en planches de bois jointives pour les plus simples ou en panneaux menuisés pour les plus dessinées, leur grande hauteur permet une imposte vitrée parfois joliment ouvragée.

Les portes des bâtiments annexes sont pleines, en planches de bois jointives, leurs dimensions s'adaptent aux besoins des locaux. Elles sont peintes de couleur sombre, les pentures sont de la même teinte.



Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente Maritime
85, bld de la République
• 17076 La Rochelle cédex 9 • tél 05 46 317 190 •

Direction Départementale de l'Équipement
Service de l'Urbanisme et de l'Habitat
Champ de Mars, BP 506
• 17018 La Rochelle cédex • tél 05 46 00 17 17 •



La couleur

DANS LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET D'ACTIVITÉ



seules les références RAL sont à prendre en considération



Les constructions autres que les habitations s'insèrent dans des contextes de différente nature, leur architecture s'adapte aux besoins de leur fonction, artisanat, agricole, d'élevage ou de commerce, cependant elles chercheront toujours à se fondre dans leur milieu.

Les matériaux à privilégier demeurent le bois, la maçonnerie enduite ou le moellon, des techniques plus contemporaines peuvent être mises en oeuvre sous réserve de leur qualité architecturale (vieillesse, teintes, aspect).

En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine.

En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.



- Subdivision de Jonzac • Place de la gare BP 99 • 17053 JONZAC • tél.05 46 48 00 44 •
- Subdivision de Mirambeau • RN 137 • 17150 MIRAMBEAU • tél.05 46 49 61 31 •
- Subdivision de Montguyon • route de Libourne BP 16 St Martin d'Ary • 17270 MONTGUYON • tél.05 4604 14 00 •
- Subdivision de Pons • 18, rue Gabriel Perrier • 17800 PONS • tél.05 46 91 32 80 •
- Subdivision de Saintes • 4, esplanade du 6e RI • 17100 SAINTES • tél.05 46 92 21 10 •

