Commune d'

19 JUIL. 13

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°1

## - Règlement après modification

| | Prescription | Arrêt | Approbation |
|---|---|---|---|
| Élaboration | 23/09/02 | 15/11/04 | 24/08/05 |
| Modification simplifiée 1 | 22/07/10 | - | 27/01/11 |
| Modification 1 | 29/11/12 | - | 27/06/13 |
| | | | |
| | | | |

Le Maire
Guy MADE

# Titre 1 : Dispositions générales

***ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN***

*Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Asnières la Giraud.*

***ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS***

*Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme. Restent applicables sur le territoire communal :*

- ***l'article R. 111-2*** *: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*
- ***l'article R. 111-4*** *: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*
- ***l'article R. 111-15*** *: « Le permis ou la décision prise sur la doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »*
- ***l'article R. 111-21*** *: « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

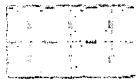
***Constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité :***

***Article L. 421-8*** *: « A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5 (faible durée de leur maintien en place ou à caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des*

constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique]. »

## ARTICLE 3 – PRESCRIPTIONS DU PLU

### Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)



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. Ils sont identifiés sur les plans de zonages par un quadrillage où chaque carré inclut un cercle.

Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

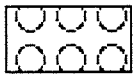
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme), sauf cas énumérés dans l'arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004.

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 d'un hectare pour les bois des particuliers et dans tous les cas pour les bois des collectivités).

### Les éléments de paysage

Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au PLU au titre de l'article L. 123-1-5 7°, doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable à déposer en mairie.

- **Haies et boisements à conserver ou à créer**



Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des alignements de ronds.

La suppression partielle ou totale des boisements identifiés doit être compensée par des plantations de qualité équivalente, par leur nombre et leur nature.

- **Éléments de patrimoine bâti**

L'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme indique que l'on peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou

à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

En application des articles L. 421-3 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° doit faire l'objet d'un Permis de Démolir.

### Changement de destination

L'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme indique que « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de

leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. ».

Les bâtiments concernés sont identifiés sur le plan de zonage par une étoile entourée de deux cercles.

## ARTICLE 4 – OUVRAGES TECHNIQUES SPÉCIFIQUES

Les travaux d'infrastructures routières ainsi que les affouillements ou exhaussements liés aux infrastructures routières, à la création ou l'extension de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie sont autorisés dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone. Par ailleurs, 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, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique et au développement des communications électroniques ;

- *de certains ouvrages exceptionnels tels que : mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.*

## *ARTICLE 5 - DÉFINITIONS*

***Annexe***

*Construction accolée à la construction principale.*

***Caravanes (article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme)***

*« Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler. » L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :*

*a) dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;*
*b) dans les bois, forêts et parcs classés par un Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des applications éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du Code Forestier. »*

*L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43. Un arrêté du Maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.*

***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.*

***Dépendance***

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

***Emprise au sol***

*L'emprise au sol est comprise ici au sens de l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

*Toutefois, les éléments de modénature tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture sans élément de soutien ne sont pas à inclure dans l'emprise au sol.*

***Emprise publique***

*Espace public qui ne peut être qualifié de voies : parking de surface, place, jardin public...*

***Extension***

*L'extension d'un bâtiment peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et doit avoir la même destination.*

***Habitations légères de loisirs (article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme)***

*« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ». Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :*

- *dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet;*
- *dans les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;*
- *dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme.*

*En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.*

# CHAPITRE 1 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

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

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

## ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- *la création d'installations classées au titre du code de l'environnement*
- les constructions à usage d'activités industrielles
- 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 terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un Permis d'Aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme*
- *les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes*
- *les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2*
- *l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs*
- *les aires d'accueil des gens du voyage*
- les éoliennes

Sont en outre interdits dans le secteur Uai :

- les caves et les sous-sols

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

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux n'augmentent pas la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- *les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques*
- *les démolitions de bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir*
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- *les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone ainsi que les affouillements et exhaussements liés aux infrastructures*
- *les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant ainsi que l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat*
- les constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit tel que définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur

*Dans le secteur Uai, sont admises les constructions autorisées aux articles 1 et 2 sous réserve que le 1er niveau de plancher soit établi à une côte supérieure à 0,60 mètre minimum par rapport au terrain naturel.*

## ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE

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

*Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.*

*L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.*

*Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.*

*Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront 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'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.*

*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

*Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :*

- *les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;*
- *l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.*

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

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

### 4.3 Eaux pluviales

*La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :*

- *stockées provisoirement sur la parcelle ;*
- *rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.*

*Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.*

### 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

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

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

## ARTICLE Ua5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

*Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 5 mètres. Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.*
*Des dispositions différentes pourront être autorisées :*

- *lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction*
- *dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations*
- *pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes*
- *dans le cas où la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques*

*Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.*

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

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

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

*Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.*

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

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

## ARTICLE Ua9 – EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 9 mètres de hauteur, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

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

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

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

***Généralités***

*La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.*

*La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.*

*Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.*

***Dispositions relatives à l'habitat***

- *Toitures*

*Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés avec une pente comprise entre 28 et 33%. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons. Les châssis de toit devront être intégrés dans l'épaisseur du toit. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des toitures en ardoise de bâtiments existants, qui devront maintenir leur aspect et forme existants.*

- *Façade*

*Les facades enduites le seront avec une finition talochée ; les couleurs seront de ton pierre de pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.*

- *Menuiseries*

*Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les menuiseries et volets seront dans les tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.*

- *Clôtures*

*Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière. Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :*

- *soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »*
- *soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre*
- *soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses*
- *soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage*

*Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction en limites séparatives.*

- *Réhabilitation*

*Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition (y compris portes, portails....), de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.*

*Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectées.*

*Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.*

- *Contemporain et économie d'énergie*

*L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) pourra être admis, tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes.*

## ARTICLE Ua12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

*Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.*

*Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.*

ARTICLE Ua14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

# CHAPITRE 2 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ub

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

ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- *la création d'installations classées au titre du code de l'environnement*
- les constructions à usage d'activités industrielles
- 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 terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un Permis d'Aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme*
- *les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes*
- *les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2*
- *l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs*
- *les aires d'accueil des gens du voyage*
- les éoliennes

Sont en outre interdits dans le secteur Ubi :

- les caves et les sous-sols

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

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- *les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques*
- *les démolitions de bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir*
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- *les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone ainsi que les affouillements et exhaussements liés aux infrastructures*
- *les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant ainsi que l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat*
- les constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit tel que définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur

*Dans le secteur Ubi, sont admises les constructions autorisées aux articles 1 et 2 sous réserve que le 1er niveau de plancher soit établi à une côte supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.*

## ARTICLE Ub3 – ACCES ET VOIRIE

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

*Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.*

*L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.*

*Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.*

*Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront 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'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.*

*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

*Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :*

- *les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;*
- *l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.*

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

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

4.2 Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au 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

*La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :*

- *stockées provisoirement sur la parcelle ;*
- *rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.*

*Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.*

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

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

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

## ARTICLE Ub5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

*Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 5 mètres. Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.*
*Des dispositions différentes pourront être autorisées :*

- *lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction*
- *dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations*
- *pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes*
- *dans le cas où la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques*

*Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.*

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

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

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

*Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.*

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

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

## ARTICLE Ub9 – EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE Ub10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 6 mètres de hauteur, l'alignement des corniches est autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

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

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

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

***Généralités***

*La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.*

*Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.*

***Dispositions relatives à l'habitat***

- *Toitures*

*Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés avec une pente comprise entre 28 et 33%. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons. Les châssis de toit devront être intégrés dans l'épaisseur du toit. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des toitures en ardoise de bâtiments existants, qui devront maintenir leur aspect et forme existants.*

- *Façade*

*Les façades enduites le seront avec une finition talochée ; les couleurs seront de ton pierre de pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.*

- *Menuiseries*

*Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les menuiseries et volets seront dans les tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.*

- *Clôtures*

*Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière. Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :*

- *soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »*
- *soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre*
- *soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses*
- *soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage*

*Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction en limites séparatives.*

- *Réhabilitation*

*Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition (y compris portes, portails...), de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.*

*Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectées.*

*Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.*

- *Contemporain et économie d'énergie*

*L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) pourra être admis, tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes.*

## ARTICLE Ub12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

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

*Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

*Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.*

*Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.*

## ARTICLE Ub14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

# CHAPITRE 3 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uc

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

## ARTICLE Uc1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- *la création d'installations classées au titre du code de l'environnement*
- les constructions à usage d'activités industrielles
- 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 terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un Permis d'Aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme*
- *les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes*
- *les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2*
- *l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs*
- *les aires d'accueil des gens du voyage*
- les éoliennes

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

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat
- *les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques*
- *les démolitions de bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir*
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- *les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone ainsi que les affouillements et exhaussements liés aux infrastructures*
- *les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant ainsi que l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat*
- les constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit tel que définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur

*Dans le secteur Uci, sont admises les constructions autorisées aux articles 1 et 2 sous réserve que le 1er niveau de plancher soit établi à une côte supérieure à 0,60 mètre minimum par rapport au terrain naturel.*

## ARTICLE Uc3 – ACCES ET VOIRIE

*Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur*

*fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.*

*Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.*

*L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.*

*Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.*

*Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront 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'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.*

*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

*Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :*

- *les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;*
- *l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.*

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

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées

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

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

### 4.3 Eaux pluviales

*La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :*

- *stockées provisoirement sur la parcelle ;*
- *rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.*

*Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.*

### 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

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

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

## ARTICLE Uc5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

*Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres. Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.*
*Des dispositions différentes pourront être autorisées :*

- *lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction*
- *dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations*
- *pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes*
- *dans le cas où la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques*

*Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.*

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

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

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

*Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.*

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

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

## ARTICLE Uc9 – EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE Uc10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

***Généralités***

*La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.*

*La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.*

*Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage*

environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.

***Dispositions relatives à l'habitat***

- Toitures

Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés avec une pente comprise entre 28 et 33%. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons. Les châssis de toit devront être intégrés dans l'épaisseur du toit. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des toitures en ardoise de bâtiments existants, qui devront maintenir leur aspect et forme existants.

- Façade

Les façades enduites le seront avec une finition talochée : les couleurs seront de ton pierre de pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Menuiseries

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les menuiseries et volets seront dans les tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.

- Clôtures

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière. Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 1,7 mètre. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction en limites séparatives.

- Réhabilitation

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition (y compris portes, portails...), de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectées.

Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.

- Contemporain et économie d'énergie

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) pourra être admis, tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes.

## ARTICLE Uc12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Uc 12. suite...

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

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

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé une aire de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

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

*Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

*Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.*

*Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.*

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

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

# CHAPITRE 4 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ud

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

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

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

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- *la création d'installations classées au titre du code de l'environnement*
- les constructions à usage d'activités industrielles
- 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 terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un Permis d'Aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme*
- *les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes*
- *les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2*
- *l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs*
- *les aires d'accueil des gens du voyage*
- les éoliennes

Sont en outre interdits dans le secteur Udi :

- les caves et les sous-sols

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

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

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- *les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historique*
- *les démolitions de bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir*
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- *les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone ainsi que les affouillements et exhaussements liés aux infrastructures*
- *les constructions agricoles liées à un siège d'exploitation existant ainsi que l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat*
- les constructions d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit tel que définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur

*Dans le secteur Udi, sont admises les constructions autorisées aux articles 1 et 2 sous réserve que le 1er niveau de plancher soit établi à une côte supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.*

## ARTICLE Ud3 – ACCES ET VOIRIE

*Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur*



*fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage.*

*Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.*

*L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.*

*Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.*

*Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront 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'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.*

*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

*Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :*

- *les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;*
- *l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.*

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

### 4.1 Alimentation en eau

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

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

4.2 Assainissement eaux usées

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

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

4.3 Eaux pluviales

*La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :*

- *stockées provisoirement sur la parcelle ;*
- *rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.*

*Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.*

4.4 Réseaux électriques et télécommunication

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

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



## ARTICLE Ud5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

*Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres. Toutefois, un recul minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.*
*Des dispositions différentes pourront être autorisées :*

- *lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction*
- *dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations*
- *pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait sur la propriété ou sur les propriétés adjacentes*
- *dans le cas où la mise en place d'un assainissement individuel serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques*

*Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.*

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

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

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

*Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.*

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

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

## ARTICLE Ud9 – EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE Ud10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

***Généralités***

*La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.*

*Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage*



*environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.*

***Dispositions relatives à l'habitat***

- *Toitures*

*Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés avec une pente comprise entre 28 et 33%. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons. Les châssis de toit devront être intégrés dans l'épaisseur du toit. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des toitures en ardoise de bâtiments existants, qui devront maintenir leur aspect et forme existants.*

- *Façade*

*Les façades enduites le seront avec une finition talochée ; les couleurs seront de ton pierre de pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.*

- *Menuiseries*

*Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les menuiseries et volets seront dans les tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.*

- *Clôtures*

*Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière. Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :*

- *soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »*
- *soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre*
- *soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses*
- *soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage*

*Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 1,70 mètre. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un*

*prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction en limites séparatives.*

- *Réhabilitation*

*Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition (y compris portes, portails....), de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.*

*Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectées.*

*Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.*

- *Contemporain et économie d'énergie*

*L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) pourra être admis, tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes.*

## ARTICLE Ud12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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



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

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

*Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

*Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.*

*Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.*

## ARTICLE Ud14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

# CHAPITRE 5 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux

La zone Ux est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des secteurs d'habitation n'est pas souhaitable. Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, où sont programmables à court terme.

## ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

## ARTICLE Ux2 - OCCUPATION ET UTIUSATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

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

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

## ARTICLE Ux3 - ACCES ET VOIRIE

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

*Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.*



*L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.*

*Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.*

*Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront 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'une largeur minimale de 6 mètres.*

*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

*Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :*

- *les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;*
- *l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.*

## ARTICLE Ux4 - ALIMENTATION EN EAU - ASSAINISSEMENT - DIVERS RESEAUX

4.1 Alimentation en eau :

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

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

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

4.3 Eaux Pluviales :

*La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :*

- *stockées provisoirement sur la parcelle ;*
- *rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.*

*Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.*

4.4 Réseaux électriques et télécommunication :

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

## ARTICLE Ux5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

## ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée aux orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.



## ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

*Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.*

## ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

## ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

## ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

*Des techniques plus contemporaines peuvent toutefois être mise en œuvre sous réserve de leur qualités architecturales (vieillissement, teinte, aspect). Les bardages devront être peints.*

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

ARTICLE Ux12 - AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

*Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.*

*Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.*

ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



# CHAPITRE 6 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uxt

La zone Uxt est un secteur urbain accueillant des activités liées aux loisirs et au tourisme. Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

ARTICLE. Uxt 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 ou l'extension de carrières et de mines.
- Les opérations et constructions qui ne sont pas liées aux activités de loisirs et de tourisme

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

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

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités.

ARTICLE. Uxt 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 relatif au droit de passage.*

*Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.*

*L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.*

*Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.*

*Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront 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'une largeur minimale de 4 mètres.*

*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

*Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :*

- *les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;*
- *l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.*

## ARTICLE Uxt 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

4.1 - Alimentation en eau :

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

4.2.- Assainissement eaux usées :

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

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

4.3.- Eaux pluviales :

*La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :*

- *stockées provisoirement sur la parcelle ;*



- *rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.*

*Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.*

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication :

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

## ARTICLE Uxt 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 lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

*Toutefois, sont autorisées par dérogation, des implantations en retrait de l'alignement dès lors qu'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone aura été élaboré par le pétitionnaire ou la commune.*

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

## ARTICLE Uxt 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 au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

*Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.*

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

La distance minimum à respecter entre deux bâtiments situés sur une même propriété est de 1,50 mètre.

## ARTICLE Uxt 9 – EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE Uxt 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRRUCTIONS

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 mètres.

La hauteur des dépendances aux habitations ne doit pas excéder 4,50 mètres au faîtage.

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

## ARTICLE Uxt 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.

## ARTICLE Uxt 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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



## ARTICLE Uxt 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

*Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.*

*Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.*

## ARTICLE Uxt 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

# CHAPITRE 7 - REGLES APPLICAIBLES A LA ZONE Uf

La zone Uf est un secteur urbain réservé au service public ferroviaire.

## ARTICLE. Uf 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 ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de campings et caravanings soumis à autorisation préalable

## ARTICLE. Uf 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

*Sont admises les opérations et constructions liées aux activités et services publics ferroviaire.*

## ARTICLE. Uf 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 relatif au droit de passage.*

*Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.*

*L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.*

*Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.*

*Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront 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'une largeur minimale de 4 mètres.*



*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

*Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :*

- *les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;*
- *l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.*

## ARTICLE Uf 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

### 4.1 - Alimentation en eau :

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

### 4.2.- Assainissement eaux usées :

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

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

### 4.3.- Eaux pluviales :

*La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :*

- *stockées provisoirement sur la parcelle ;*
- *rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.*

*Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de*

*pollution de la nappe phréatique.*

4.4.- Réseaux électriques et de télécommunication :

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

## ARTICLE Uf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Non réglementé

## ARTICLE Uf 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 au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

*Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.*

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

Non réglementé

## ARTICLE Uf 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE Uf 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRRUCTIONS

Non réglementé



## ARTICLE Uf 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.

## ARTICLE Uf 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

## ARTICLE Uf 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

*Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.*

## ARTICLE Uf 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

# Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser



## CHAPITRE 1 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU

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

- la zone AU, correspondant aux futures zones urbaines à vocation dominante d'habitat
- le secteur AUl, correspondant à un secteur voué aux équipements de sports et loisirs
- le secteur AUe, réservé à la déchetterie

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

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

- toute construction, lotissement ou groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement
- *les constructions de maison d'habitation ou de logements isolés qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble*

Sont en outre interdites en zone AU :

- les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités agricoles
- l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- *la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre du code l'environnement*
- *les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un Permis d'Aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme*
- *les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes*
- *l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat.*

*des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs*
- *les aires d'accueil des gens du voyage*
- les éoliennes

Sont en outre interdites dans le secteur AUl :

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

Sont en outre interdites dans le secteur AUe :

- Les constructions ou installations non directement liées à la déchetterie

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

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

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement relative au secteur
- les constructions à usage d'habitation isolées dès lors que les orientations d'aménagement prescrivent ou proposent un plan de découpage parcellaire et que le projet respecte scrupuleusement ce découpage, ne remettant donc pas en cause les orientations d'aménagement définies pour la zone
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- *les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone ainsi que les affouillements et exhaussements liés aux infrastructures*



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

- *les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques*
- *les démolitions de bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir*
- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables à condition qu'ils respectent les orientations d'aménagement relative au secteur
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- *les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone ainsi que les affouillements et exhaussements liés aux infrastructures*

## ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE

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

*Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.*

*L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.*

*Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.*

*Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront 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'une largeur minimale de 4 mètres ou de 3 mètres pour une voie à sens unique.*

*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

*L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.*

*Dans le cadre d'aménagement de lotissements, zones d'aménagement concerté ou de zones résidentielles, des voies internes devront être créées conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement relatives au secteur lorsqu'il en existe.*

*Les opérations groupées de constructions à usage d'habitation devront intégrer la réalisation de liaisons douces (piéton et/ou cycliste) en direction des lieux de vie et de centralité de la commune.*

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

4.1 Alimentation en eau :

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

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

4.2 Assainissement eaux usées :

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à



la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

4.3 Eaux pluviale :

*La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :*

- *stockées provisoirement sur la parcelle ;*
- *rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.*

*Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.*

4.4 Réseaux électriques et télécommunication :

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

## ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

*Sauf indications particulières portées sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres. Toutefois, un recul*

*minimum de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.*
*Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.*

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

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

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

*Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.*

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

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

## ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE AU10 – 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 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des dépendances aux habitations ne doit pas excéder 4.50 mètres 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 AU11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

*La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.*

*La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.*

*Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.*

*L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) pourra être admis, tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes.*

## ARTICLE AU12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé un minimum de 1 place par logement réalisé sur la parcelle.

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

*Pour les bâtiments à usage d'artisanat, de bureaux ou de commerce, il est demandé 5 aires de stationnement.*

### ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

*Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.*

*Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.*

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

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



# CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle 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 du PLU.

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

Sont interdites dans l'ensemble des secteurs 1AU toutes installations ou constructions à l'exception de celles citées à l'article 1AU2.

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

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

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

### 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, PLANTATIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

# Titre 4 : Dispositions applicables à la zones agricole



## CHAPITRE 1 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

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

*Sont admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

La zone A comprend :

- le secteur Ap couvrant les espaces généralement non bâtis à protéger sur le plan paysager
- le secteur Ai soumis au risque d'inondation
- le secteur Ay à vocation économique

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

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

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

Sont interdites dans le secteur Ap :

- tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2
- Les éoliennes et antennes de plus de 12 mètres

Sont interdites dans le secteur Ai :

- toute type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2

Sont interdites dans le secteur Ay :

- toute type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2

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

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

- les constructions et extensions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles se situent à proximité des bâtiments agricoles , qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation concernée. Dans ce cas, la construction des bâtiments agricoles s'effectuera précédemment ou de manière concomitante à celle de la maison d'habitation
- Les constructions d'habitation ainsi autorisées situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs
- *les installations et constructions destinées à des activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU*
- *les installations, constructions et extensions destinées à la vente directe de produits, sous réserve que ceux-ci soient issus de l'exploitation*
- *les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées dès lors qu'elles sont situées au delà de la distance réglementaire d'éloignement de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'habitat autre que l'exploitant définies par le plan de zonage*
- *les extensions, annexes et dépendances des constructions à usage d'habitation existantes ne constituant pas le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et non indispensables à l'activité des exploitants agricoles dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale*
- La construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à moins de 25 mètres maximum de l'habitation dont elles dépendent
- Les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- Les éoliennes, dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole



- *les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques*
- *les démolitions de bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir*
- Les carrières dans les zones et selon les conditions indiquées dans le schéma départemental des carrières
- *les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*

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

- Les équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris...)
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole

Dans le secteur Ai, 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
- *l'extension des constructions existantes sous réserve que le niveau du premier plancher soit établi à une côte supérieure à 0,60 mètre par rapport au niveau naturel*

Dans le secteur Ay, sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Le changement de destination des bâtiments 'agricoles 'existants vers la sous – destination 'Entrepôt'appartenant à la destination 'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire'
- Les aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations prévues sur ce secteur (se référer à la pièce n°4 du PLU)
- Les locaux et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

## ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

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

*Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.*

*L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.*

*Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.*

*Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de véhicules et engins agricoles, de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.*

*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

*Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :*

- *les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;*
- *l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.*

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

### 4.1 Alimentation en eau :

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

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées :

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



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

### 4.3 Eaux pluviales :

*La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales. La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :*

- *stockées provisoirement sur la parcelle ;*
- *rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.*

*Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.*

## ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

## ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres des voies classées à grande circulation en dehors des espaces déjà urbanisés, conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, en l'absence d'orientations d'aménagement
- *10 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics*

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

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

*Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.*

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

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

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

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

## ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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



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

***Généralités***

*La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

*La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.*

*Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.*

***Dispositions relatives à l'habitat***

- *Toitures*

*Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés avec une pente comprise entre 28 et 33%. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons. Les châssis de toit devront être intégrés dans l'épaisseur du toit. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des toitures en ardoise de bâtiments existants, qui devront maintenir leur aspect et forme existants.*

- *Façade*

*Les façades enduites le seront avec une finition talochée ; les couleurs seront de ton pierre de pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.*

- *Menuiseries*

*Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les menuiseries et volets seront dans les tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.*

- *Clôtures*

*Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière. Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :*

- *soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »*
- *soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre*
- *soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses*
- *soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage*

*Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction en limites séparatives.*

- *Réhabilitation*

*Des lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition (y compris portes, portails....), de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.*

*Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectées.*

*Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.*

- *Contemporain et économie d'énergie*

*L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute*



*Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) pourra être admis, tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes.*

## ARTICLE A12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

*Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

*Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.*

*Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.*

## ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

# Titre 5 : Dispositions applicables A la zone naturelle



## CHAPITRE 1 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

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

La zone N comprend :

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

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

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

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

Sont de surcroît interdites dans le secteur Nri :

- les caves et sous-sols

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

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

- les constructions, installations, les affouillement et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés à l'assainissement (station d'épuration notamment) ou à l'environnement

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

- *L'aménagement et l'extension des constructions sous réserve de s'harmoniser avec l'environnement proche*
- *L'aménagement et l'extension des constructions sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine*
- Le changement des destination des bâtiments sous réserve qu'il n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
- *Les dépendances et piscines sous réserve qu'elles s'harmonisent avec l'environnement proche*
- *les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, dès lors qu'ils intègrent la préservation de leur caractéristiques esthétiques et historiques*
- *les démolitions de bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir*
- les aménagements d'habitation autorisés, situés dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté du 17 septembre 1999 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux textes en vigueur.

## ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

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

*Les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Ils devront être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.*

*L'aménagement des accès devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.*

*Les terrains devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.*



*Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront 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.*

*Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.*

*Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte :*

- *les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;*
- *l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.*

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

### 4.1 Alimentation en eau :

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

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

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

### 4.2 Assainissement eaux usées :

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

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

### 4.3 Eaux pluviales :

*La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des*

*constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.*

*La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.*

*Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :*

- *stockées provisoirement sur la parcelle ;*
- *rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.*

*Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.*

## ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain. Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

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

*Dans la zone Nr, les constructions principales pourront être implantées à l'alignement de la rue, à l'alignement dominant de la construction existante ou en retrait.*

*En zones N et Nj, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres de la limite des voies et chemins, privés ou publics.*



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

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

*Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres des Espaces Boisés Classés.*

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

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

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

## ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

***Généralités***

*La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains, ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les constructions annexes et dépendances devront présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes et s'insérer dans le paysage environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant de toutes constructions ou équipements.

***Dispositions relatives à l'habitat***

- Toitures

Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés avec une pente comprise entre 28 et 33%. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons. Les châssis de toit devront être intégrés dans l'épaisseur du toit. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la rénovation des toitures en ardoise de bâtiments existants, qui devront maintenir leur aspect et forme existants.

- Façade

Les façades enduites le seront avec une finition talochée ; les couleurs seront de ton pierre de pays. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- Menuiseries

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les menuiseries et volets seront dans les tons traditionnels. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie.

- Clôtures

Les talus boisés existants, les haies végétales et les murets traditionnels constituent des clôtures dont le maintien sera privilégié. Leur suppression devra faire l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de l'unité foncière. Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches »



- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un ou deux rangs de tuiles ou d'un chaperon de pierre
- soit d'une murette surmontée d'une grille simple ou de lisses
- soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures désignées ci-dessus ne pourra excéder 2 mètres. Les clôtures bordant le domaine public, lorsqu'elles forment un prolongement de la construction, pourront être revêtues d'un matériau d'aspect identique ou du moins, s'harmonisant avec celui de la construction en limites séparatives.

- Réhabilitation

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition (y compris portes, portails....), de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectées.

Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.

- Contemporain et économie d'énergie

L'ensemble des règles préétablies ne devront pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement. Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées par exemple au choix d'une démarche Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies ou matériaux renouvelables (bois, panneaux solaires...) pourra être admis, tant pour les constructions neuves que pour la rénovation de constructions anciennes.

## ARTICLE N12 – AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les changements d'affectation des locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

## ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*Les terrains situés en Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.*

*Les plantations protégées au titre de l'article L. 123-1-5 7° devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.*

## ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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



# Titre 6 : ANNEXES

## ANNEXE 1 – Article 682 du Code Civil

*Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968*

*Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804*

*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*



## ANNEXE 2 – Espaces Boisés Classés

*ARTICLE L. 130-1 du Code de l'Urbanisme*

*Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2*

*Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.*

*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'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :*

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à Déclaration Préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.*



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

**ARRETE n° 04-4118**
**d'autorisation de coupes par catégories**

**LE PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME**
**Chevalier de la Légion d'Honneur**

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,

**Vu** l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,

**Vu** l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,

**Vu** l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1er octobre 2004,

**Vu** l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 1er juillet 2004,

**Sur** proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

**ARRETE**

**ARTICLE 1** : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

***Dans les bois et forêts***

**Catégorie 1** : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;

**Catégorie 2** : coupes rases de peuplerales d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

**Catégorie 3** : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

**Catégorie 4** : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

***Dans les haies***

**Catégorie 5** : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges presentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;

**Catégorie 6** : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie

**ARTICLE 2** : Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuv avant le 1er avril 2001,
- des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 d code de l'urbanisme,
- des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du cod de l'urbanisme.

**ARTICLE 3** : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code d 'urbanisme :

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore de arbres morts,

les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dan celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière d Poitou-Charentes.

**ARTICLE 4** : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

**ARTICLE 5** : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégorie n° 79-49 du 8 janvier 1979.

**ARTICLE 6** : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandan du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et l Directeur Départemental de l'Equipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécutio du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

**LE PREFET**

signé : Bernard TOMASINI



## ANNEXE 3 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts

*1) ARTICLE L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme*

*Créé par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)*

*Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

*A ce titre, le règlement peut :*

> *8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;*

*2) ARTICLE L. 123-2 du Code de l'Urbanisme*

*Modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32*

*Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

- *a) [...]*
- *b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
- *c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.*

## ANNEXE 4 – Les lotissements
### (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme)

Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement, plus rigoureuses mais néanmoins compatibles avec celles du PLU, qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU ou ne soient devenues caduques.

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

a) les servitudes d'urbanisme, notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département
- du Droit de Préemption Urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU
- des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L. 147-1 à 8 du Code de l'Urbanisme)

b) les servitudes d'utilité publique affectant le territoire, mentionnées et figurées en annexe du PLU



## ANNEXE 5 – Les bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

## ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques

*Prescriptions particulières applicables en ce domaine :*

*« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers... ) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 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 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.*

- *« 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 1er août 2003 susvisée ».*

***Article R. 111-4 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".*
*La loi du 9 août 2004 sur l'archéologie préventive a institué une redevance due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter sur un terrain des constructions d'une surface de plancher de plus de 1000 m² dont les travaux affectent le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou à une Déclaration Préalable en application du Code de l'Urbanisme. Le montant de la redevance est de 0,5% de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585D du Code Général des Impôts.*



## ANNEXE 7 – Démolitions
### (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme)

*Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un Permis de Démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le Permis de Démolir.*

## ANNEXE 6 – Vestiges archéologiques

*Prescriptions particulières applicables en ce domaine :*

*« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers... ) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 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 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.*

- *« 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 1er août 2003 susvisée ».*

***Article R. 111-4 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".*
*La loi du 9 août 2004 sur l'archéologie préventive a institué une redevance due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter sur un terrain des constructions d'une surface de plancher de plus de 1000 m² dont les travaux affectent le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou à une Déclaration Préalable en application du Code de l'Urbanisme. Le montant de la redevance est de 0,5% de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585D du Code Général des Impôts.*



## ANNEXE 7 – Démolitions
### (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme)

*Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un Permis de Démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'État ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le Permis de Démolir.*