

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE NANCRAS

REGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision			17 février 2016
Modification simplifiée n° 1	17 juin 2019		12 mars 2021

Vu pour être annexé à la délibération du

Le maire

SOMMAIRE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
<i>CHAPITRE 1 – ZONE UA</i>	<i>7</i>
<i>CHAPITRE 2 – ZONE UB</i>	<i>19</i>
<i>CHAPITRE 3 – ZONE UE</i>	<i>29</i>
<i>CHAPITRE 4 – ZONE UX</i>	<i>36</i>
TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
<i>CHAPITRE 1 – ZONE AU</i>	<i>41</i>
<i>CHAPITRE 2 – ZONE AUX</i>	<i>51</i>
TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	56
TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	69
ANNEXE 1 – LISTE INDICATIVE D'ESSENCES LOCALES	75
ANNEXE 2 – PALETTE DES COULEURS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS	76
ANNEXE 3 – SCHEMA DES VOIES DE RETOURNEMENT DE VEHICULES	77

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Nancras.

DELIMITATION DES ZONES ET LEURS SECTEURS

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines (U)
- Zone à urbaniser (AU)
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle et forestière (N)

Zones et secteurs	Destination principale
Zone urbaine (U)	
UA	Centre bourg ancien à destination principale de l'habitat
UB	Extensions urbaines du bourg à destination principale de l'habitat
UE	Equipements d'intérêt collectif
UX	Activités économiques
Zone à urbaniser (AU)	
AU	Zone à urbaniser à destination principale de l'habitat
AUX	Zone à urbaniser à destination principale d'activités économiques
Zone agricole (A)	
A	Zone agricole comprenant des écarts bâtis isolés
Ap	Secteur agricole inconstructible en raison de sa valeur paysagère ou de son rôle d'interface ou « bande tampon » entre les zones à vocation résidentielle et la zone A
Zone naturelle et forestière (N)	
N	Zone naturelle et forestière
Nj	Secteur de jardins

Les documents graphiques font également apparaître :

- Les espaces boisés classés
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique
- Des lignes de recul/d'implantation obligatoire

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent ; les documents en « version papier » prévalent sur toute lecture directe informatique.

REGLES DU PLU

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, la nature des destinations autorisées et interdites, lesquelles sont habitation, hébergement hôtelier, commerce, artisanat, industrie, bureau, exploitation agricole ou forestière, entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

OBLIGATIONS RELATIVES A CERTAINES OPERATIONS

Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R421-27 et de plus en application de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ces zones recouvrent les espaces suffisamment équipés et desservis de la commune, pouvant admettre de nouvelles constructions.

Peuvent ainsi être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

CHAPITRE 1

ZONE UA

La zone UA comprend les parties actuellement urbanisées et équipées du bourg ancien ou les parties contiguës à ces parties urbanisées, appelées à être équipées à court terme.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existants.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- les constructions, à destination de :
 - industrie
 - agricole et exploitation forestière
 - fonction d'entrepôt
- Les nouvelles installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les parcs d'attractions
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le camping et le caravanage sous toutes leurs formes

- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 mètre de haut et de plus de 30 mètres², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 mètre

Les nouvelles constructions sont interdites dans la bande de recul portée au plan le long des cours d'eau.

Dans les zones de « continuités hydrauliques » (figurées au plan par des pointillés bleus) sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique
- Les clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement
- Les constructions en sous-sol

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

Si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage et si elles respectent les conditions ci-après, sont admis l'aménagement 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'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds verts : Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation
- Les abris de jardins d'une emprise ne devant excéder 20 mètres²
- Les piscines et leurs locaux techniques

- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux...)
- Les aires de stationnement présentant des plantations visant à les intégrer dans les paysages

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales.

1 - Accès

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

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit être établie en fonction de la desserte potentielle du secteur. Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale...). Les voies nouvelles en impasse sont à éviter.

En l'absence d'autre solution possible, les voies en impasse devront se terminer soit :

- Par un dispositif permettant aux véhicules de faire une manœuvre en marche arrière (voir annexe)
- Par une plateforme de retournement (voir exemple en annexe)

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte à porte que si les bennes peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Les liaisons piétonnes portées au plan (petits ronds orangés) doivent être préservés, renforcés ou créés pour assurer un parcours piéton.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2. Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans les réseaux publics appropriés doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

L'assainissement individuel doit être conforme aux dispositions en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents. Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

b) Eaux pluviales

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval. L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies doivent être, 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, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

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

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

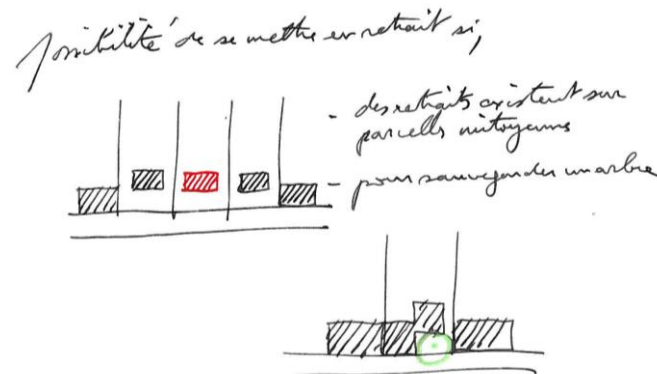
Sans objet.

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

A défaut d'indication figurant au plan de zonage, **les nouvelles constructions principales , au nu du mur de façade, devront être implantées à l'alignement actuel** ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Lorsque l'alignement crée une gêne notable pour la sécurité publique et notamment pour la circulation routière
- En cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus ; dans ce cas, les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines
- Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait ; dans ces conditions, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des constructions voisines afin de conserver un alignement des façades
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'arbres ou d'éléments patrimoniaux à protéger



- Pour les constructions de second rang dont l'implantation ne peut respecter les règles énoncées ci-dessus
- Pour les annexes, quelle que soit leur emprise, dont l'implantation est libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation
- Pour les bassins des piscines, qui seront toujours implantées en retrait de l'alignement aux voies et emprises publiques
- Pour la construction ou l'extension d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, et pour toutes constructions nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics

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

Les constructions nouvelles principales peuvent s'implanter en limite(s) séparatives(s) ou se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toute limite séparative.

L'implantation des annexes, à raison d'une emprise maximale de 20 mètres², est libre au regard des limites séparatives. Font toutefois exception les piscines, dont les bassins devront toujours être implantés en retrait vis-à-vis des limites séparatives à raison de 1,50 mètre au minimum.

Les nouvelles constructions sont interdites dans la bande de recul portée au plan le long des cours d'eau.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs correspondant à des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur de constructions avoisinantes. **La hauteur des constructions, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.**

Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur d'origine pourra être maintenue si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables au fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, telles que cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L123-11 du Code de l'Urbanisme).

« Art. R111-21 (décret du 5 janvier 2007) – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

A – MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIES AU PLAN AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME

FACADES

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Pierre de taille

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, seront conservés
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

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

Enduits

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages. Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés. Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton « pierre locale ». Les couleurs de la palette « Saintonge Romane » sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros œuvre. Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée. L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs.

En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.

Recommandations :

Les enseignes sont limitées dans leur implantation en altitude au niveau de l'allège des baies du 1er étage au maximum.

TOITURES

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence. Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé. Les rives « à la saintongaise » doivent être privilégiées.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage. L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier. Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28 %
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les bardages en tôle sont interdits.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

CLOTURES

Recommandations : Les travaux de clôture en façade sur rue seront soumis à demande d'alignement avant le commencement des travaux. Cette demande devra être déposée en mairie.

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux...).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites. Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger. Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

B – CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

d) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

e) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les couleurs de la palette « Saintonge Romane » sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

Façades commerciales

Dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros œuvre. Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée. L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs.

En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.

Recommandations : Les enseignes sont limitées dans leur implantation en altitude au niveau de l'allège des baies du 1er étage au maximum.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs. Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28 %
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les bardages en tôle sont interdits.

CLOTURES

Recommandations : Les travaux de clôture en façade sur rue seront soumis à demande d'alignement avant le commencement des travaux. Cette demande devra être déposée en mairie.

- Sur l'espace public

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être réalisées soit :

- en murs pleins en moellons, pierre de taille ou parpaings enduits (enduits à base de chaux, de préférence, ou produits d'aspect similaire) de 1,50 mètre maximum (couronnement en pierre de préférence, ou tuiles si épaisseur suffisante). Les murs de hauteur supérieure sont autorisés s'ils sont en continuité de murs existants.
- en murs bahuts (pierre de taille ou enduits) de 0,60 à 0,90 mètre maximum, surmontés d'une grille, dispositif à claire voie. Le tout avec une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- par des haies sur toute hauteur et éventuellement doublées d'un grillage.

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur. Les portails et portillons en bois peint, métal, aluminium sont à privilégier. La hauteur des piliers ne doit pas dépasser de plus de 15 centimètres la hauteur du portail.

- En limite séparative

Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

C – REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES DISPOSITIFS D'EXPLOITATION ENERGETIQUE

C1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Définition :

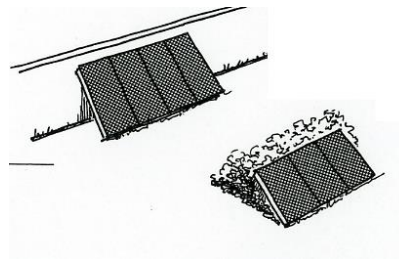
Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdits en façades et toitures.

Implantation au sol :

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...



A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation



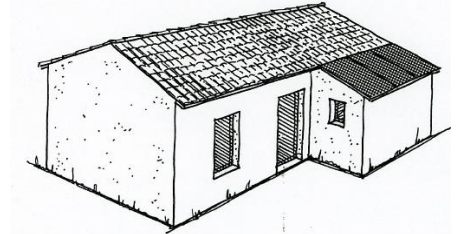
A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda...) :

Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :

Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.



b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

Définition :

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,
 - les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,
 - les capteurs à tubes sous vide.
- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme :**
- Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan sont autorisés sous réserve, en bas de pente et limités à 4 mètres² et, en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires.
- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**
- L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.
- La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



NON

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,

c) Les éoliennes

Définition :

L'éolienne domestique ou plus communément appelée éolienne pour particulier (ou individuelle) est un dispositif de création d'électricité qui capte l'énergie cinétique du vent pour la transformer en énergie dite mécanique. Une éolienne de particulier est composée de pales en rotation actionnées par la force du vent.

Il existe deux types d'éoliennes domestiques :

- les éoliennes de particulier avec un axe horizontal.
- les éoliennes de particulier avec un axe vertical (dont le rotor est souvent assimilé à une hélice d'avion).

L'énergie dégagée par ce type d'éolienne peut être utilisée de deux manières différentes :

- mécaniquement (par exemple une éolienne de pompage).
- dans le cadre de la production d'énergie (par exemple les aérogénérateurs).

L'installation d'éoliennes domestiques est interdite.

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L123-1-5, III, 2° :*
Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.
- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*
Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens. Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble. Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti. Un débord de toit de 15 centimètres au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 centimètres en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 centimètres au-dessus de la cote de 4,50 mètres mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L123-1-5, III, 2° :*
Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Définition :

Une pompe à chaleur est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (et donc le refroidir encore) vers le milieu le plus chaud (et donc de le chauffer), alors que, naturellement, la chaleur se diffuse du plus chaud vers le plus froid jusqu'à l'égalité des températures. On parle de cycle frigorifique pour désigner ce cycle thermodynamique. Les pompes à chaleur utilisant la chaleur du sol sont appelées pompe à chaleur géothermique. D'autres pompes à chaleur utilisent l'air comme source froide : il s'agit des pompes à chaleur air/air.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les normes de stationnement minimales (véhicules) pour les constructions à usage d'habitation sont les suivantes :

De 1 à 3 logements	1 place par logement
4 logements et plus	1 place par logement + 1 place banalisée pour 4 logements dans les espaces communs de l'opération

Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté en fonction des besoins précis des activités.

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

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces verts protégés portés au plan (ronds verts évidés) doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies...

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

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

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE 2

LA ZONE UB

La zone UB correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées, en frange du bourg ancien.

Il s'agit d'une zone de densité faible à moyenne où les bâtiments sont édifiés principalement en recul par rapport à l'alignement, ou à l'alignement plus rarement, en ordre discontinu ou continu ponctuellement.

La zone UB comporte un secteur dit UBa, dont l'objectif est de tenir compte des sensibilités patrimoniales induites par le voisinage de l'église de la Nativité de la Sainte-Vierge, monument historique.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- les constructions, à destination de :
 - industrie
 - agricole et exploitation forestière
 - fonction d'entrepôt
- les nouvelles installations classées susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières

- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature
- les parcs d'attractions
- les garages collectifs de caravanes
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 mètre de haut et de plus de 30 mètres², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 mètres
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets de toute nature.

Les nouvelles constructions sont interdites dans la bande de recul portée au plan le long des cours d'eau.

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

Si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage et si elles respectent les conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises les constructions à usages:

- 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
- A condition que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de nuisances ou de risques graves pour la sécurité des constructions avoisinantes
- A condition que leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement
- A condition que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructure existants

Sont également autorisés :

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- l'extension des bureaux, commerces et services existants pour développer la même activité dans la limite de un tiers de la surface de plancher existante.
- les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation
- les abris de jardins d'une emprise ne devant excéder 20 mètres²
- les piscines et leurs locaux techniques
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux...)
- les aires de stationnement présentant des plantations visant à les intégrer dans les paysages

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales.

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale...).

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En règle générale aucun accès direct sur la route départementale ne sera autorisé pour la desserte de lot.

2 - Voirie

La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit être établie en fonction de la desserte potentielle du secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, les voies en impasse devront se terminer soit :

- par un dispositif permettant aux véhicules de faire une manœuvre en marche arrière (voir annexe) ;
- soit par une plateforme de retournement (voir exemple en annexe).

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte à porte que si les bennes peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Les liaisons piétonnes portées au plan (petits ronds orangés) doivent être préservés, renforcés ou créés pour assurer un parcours piéton.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. *Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.*

2 – Assainissement et eaux pluviales

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des prétraitements.

a) assainissement

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Dès la mise en service du réseau collectif, les eaux usées non traitées doivent être rejetées au réseau public.

En zone d'assainissement collectif et dans l'attente d'une desserte effective par le réseau, les nouvelles habitations devront prévoir une sortie des eaux usées qui permettra un raccordement simplifié au réseau de collecte (le plus souvent orienté vers la voie publique d'accès).

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit. Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

b) Eaux pluviales

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval.

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

3 - Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies doivent être, 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, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

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

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En zone UB

Les constructions principales (nouvelles), au nu du mur de façade devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
- soit dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement

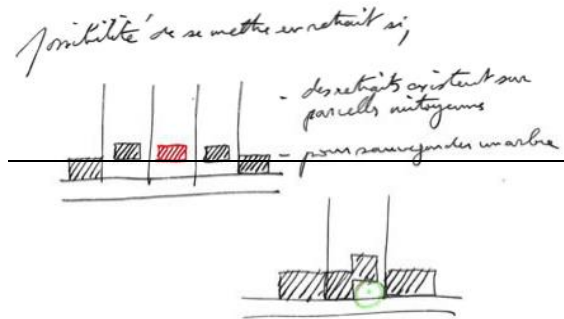
En secteur UBa

Les constructions principales (nouvelles), au nu du mur de façade devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
- soit dans une bande de 0 à 5 mètres comptée depuis l'alignement

Ces règles s'appliquent différemment, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- En cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ; dans ce cas les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'arbres ou d'éléments patrimoniaux à protéger



- Pour les constructions de second rang dont l'implantation ne peut respecter les règles énoncées ci-dessus
- Pour les annexes, quelle que soit leur emprise, dont l'implantation est libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation
- Pour les bassins des piscines, qui seront toujours implantées en retrait de l'alignement aux voies et emprises publiques
- Pour la construction ou l'extension d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, et pour toutes constructions nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics

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

Les constructions nouvelles principales peuvent s'implanter en limite(s) séparatives(s) ou se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toute limite séparative.

L'implantation des annexes, à raison d'une emprise maximale de 20 mètres², est libre au regard des limites séparatives. Font toutefois exception les piscines, dont les bassins devront toujours être implantés en retrait vis-à-vis des limites séparatives à raison de 1,50 mètre au minimum.

Les nouvelles constructions sont interdites dans la bande de recul portée au plan le long des cours d'eau.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs correspondant aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics.

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la surface des unités foncières.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes.

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

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,50 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L123-11 du Code de l'Urbanisme).

« Art. R111-21 (décret du 5 janvier 2007) – Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

A – REGLES APPLICABLES EN ZONE UB

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- Les talutages et mouvements de terre apparents

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

d) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue

et en harmonie avec elle.

e) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs. Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses ou tuiles romanes, ton mélangé ou d'aspect similaire.

Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures à quatre pentes ne sont pas autorisées sur les bâtiments à rez-de-chaussée simple, sauf pour les maisons situées à l'angle de deux rues, en alignement.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les bardages en tôle sont interdits.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

CLOTURES

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 mètre de hauteur maximum en pierre de taille, enduit ou moellons
- Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,60 mètre de haut en pierre ou en enduit avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1 mètre peinte.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples.

- En limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 mètre de hauteur maximum en moellon ou parpaing enduit
- soit de grillages doublés de haies vives.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

B – REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES DISPOSITIFS D'EXPLOITATION ENERGETIQUE

B1 - CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Définition :

Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

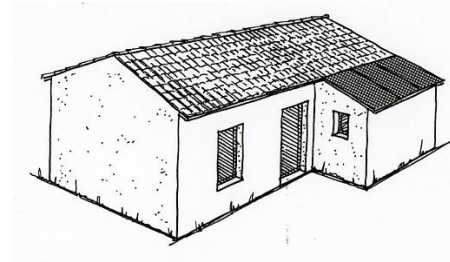
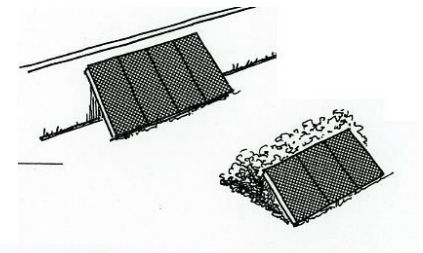
- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètres le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Implantation au sol :

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...





A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation



A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda...) :

Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :

Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

Définition :

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,
- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,
- les capteurs à tubes sous vide.

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



NON

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

c) Les éoliennes

Définition :

L'éolienne domestique ou plus communément appelée éolienne pour particulier (ou individuelle) est un dispositif de création d'électricité qui capte l'énergie cinétique du vent pour la transformer en énergie dite mécanique. Une éolienne de particulier est composée de pales en rotation actionnées par la force du vent.

Il existe deux types d'éoliennes domestiques :

- les éoliennes de particulier avec un axe horizontal.
- les éoliennes de particulier avec un axe vertical (dont le rotor est souvent assimilé à une hélice d'avion).

L'énergie dégagée par ce type d'éolienne peut être utilisée de deux manières différentes :

- mécaniquement (par exemple une éolienne de pompage).
- dans le cadre de la production d'énergie (par exemple les aérogénérateurs).

L'installation d'éoliennes domestiques est interdite sur mâts, elles doivent être installées sur le pignon des constructions.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation.

B2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens. Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble. Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti. Un débord de toit de 15 centimètres au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 centimètres en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 centimètres au-dessus de la cote de 4,50 mètres mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen. La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Définition :

Une pompe à chaleur est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (et donc le refroidir encore) vers le milieu le plus chaud (et donc de le chauffer), alors que, naturellement, la chaleur se diffuse du plus chaud

vers le plus froid jusqu'à l'égalité des températures. On parle de cycle frigorifique pour désigner ce cycle thermodynamique. Les pompes à chaleur utilisant la chaleur du sol sont appelées pompe à chaleur géothermique. D'autres pompes à chaleur utilisent l'air comme source froide : il s'agit des pompes à chaleur air/air.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Nombre d'aires de stationnement (véhicules)

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.
- Dans le cas de création de logements supplémentaires dans le cadre de réhabilitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 mètres² de surface de plancher de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services...) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé...)

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies...

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

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

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Sont proscrits les végétaux suivants :

- les conifères sous forme de haies tels que cupressus, thuyas...
- les haies de lauriers palmes
- les plantes invasives en France : acacia dealbata, acer negundo, ailanthus altissima, buddleia davidii, robinia pseudoacacia

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE 3

ZONE UE

La zone UE correspond aux secteurs regroupant des équipements d'intérêt collectif : mairie, école, terrains de sports, station de relevage (et passage de la station de relevage à la zone AU de la Berthinière), cimetière, future salle des fêtes...

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels
- les constructions, à destination de :
 - habitat sauf sous conditions précisées à l'article 2
 - industrie
 - artisanat
 - commerce
 - bureaux sauf sous conditions précisées à l'article 2
 - agricole et exploitation forestière
 - fonction d'entrepôt
- les installations classées
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature
- les parcs d'attractions
- les garages collectifs de caravanes
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs

- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 mètres

Les nouvelles constructions sont interdites dans la bande de recul portée au plan le long des cours d'eau.

Dans les zones de « continuités hydrauliques » (figurées au plan par des pointillés bleus) sont interdites :

- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations, à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique,
- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation, à l'exception des ouvrages d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique.
- Les clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement
- Les constructions en sous-sol

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

Si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage et si elles respectent les conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- constructions à usage d'habitation : un logement de gardiennage à condition d'être lié et indispensable à l'équipement, sous condition d'être insérées dans le même volume que le bâtiment d'équipement et d'avoir une surface inférieure ou égale à 30 mètres².
- constructions à usages de bureaux s'ils sont liés et indispensables aux équipements admis en zone UE.

Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales.

1 - Accès

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

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale, ...).

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

2 - Voirie

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter.

En l'absence d'autre solution possible, les voies en impasse devront se terminer soit :

- par un dispositif permettant aux véhicules de faire une manœuvre en marche arrière (voir annexe) ;
- soit par une plateforme de retournement (voir exemple en annexe).

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte à porte que si les bennes peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Les liaisons piétonnes portées au plan (petits ronds orangés) doivent être préservées, renforcées ou créées pour assurer un parcours piéton en bordure de la rivière.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 – Assainissement et eaux pluviales

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des prétraitements.

a) assainissement

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

b) Eaux pluviales

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 30 ans, les débits de ruissellement en aval.

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation
- Soit à 5 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement–des voies et emprises ouvertes à la circulation
- Soit en continuité des constructions existantes

Les nouvelles constructions sont interdites dans la bande de recul portée au plan le long des cours d'eau.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs correspondant à des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- Soit à un minimum de 3 mètres des limites séparatives

Cette marge ne constitue qu'un minimum, qui peut être augmenté par la législation et les normes de sécurité propres à l'établissement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs correspondant à des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics.

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

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

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L123-11 du Code de l'Urbanisme).

*« Art. *R111-21 (décret du 5 janvier 2007) – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIES AU PLAN AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

FACADES

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Pierre de taille

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- les chaînages : soit verticaux, soit en harpage (module constat au niveau national) : seront conservés
- la destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

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

Enduits

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages.
Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, taloché ou brossé.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton « pierre locale ».

Les couleurs de la palette « Saintonge Romane » sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

TOITURES

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence.

Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé. Les rives « à la saintongaise » doivent être privilégiées.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage. L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

En matière coloration, il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier. Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.

CLOTURES

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux...).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites. Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

B - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

IMPLANTATION

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

MATERIAUX

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

COLORATION

Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

CLOTURES

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur respect de l'environnement.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans les espaces verts protégés portés au plan, la végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité.

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE 4

ZONE UX

La zone UX correspond aux secteurs d'activités implantés au nord du cimetière et en entrée Est du village le long de la RD 728.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- les terrains de camping
- le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes sur terrains construits ou non construits
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 mètre de haut et de plus de 30 mètres², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées

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

Sont admis sous conditions :

- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales.

1 - Accès

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

2 - Voirie

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. *Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.*

2 – Assainissement et eaux pluviales

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des prétraitements.

a) assainissement

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit. Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

b) Eaux pluviales

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public s'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 30 ans, les débits de ruissellement en aval.

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation
- Soit à 5 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement–des voies et emprises ouvertes à la circulation
- Soit en continuité des constructions existantes

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs correspondant à des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- Soit à un minimum de 3 mètres des limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs correspondant à des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics.

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

Sans objet.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la surface des unités foncières.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère par rapport à la configuration naturelle du sol, sans tenir compte des éléments techniques tels que cheminées, bouche d'aération, antennes...

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Les installations pour le stationnement des véhicules et des vélos doivent correspondre aux besoins des constructions et des activités envisagées, doit être assuré en dehors des voies et espaces publics et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE UX 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement doivent être plantées et convenablement entretenues.

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Rappel : ce sont les zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation (zones de développement/ d'extension).

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

CHAPITRE 1

ZONE A URBANISER AU

La zone AU correspond aux zones ouvertes à l'urbanisation à destination principale de l'habitat résidentiel.

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- toutes constructions, aménagements ou installations qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement
- les constructions, à destination de :
 - industrie
 - artisanat
 - commerce
 - agricole et exploitation forestière
 - fonction d'entrepôt
- les nouvelles installations classées soumises à autorisation
- le stationnement isolé des caravanes
- les carrières

- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature
- les parcs d'attractions
- les garages collectifs de caravanes
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 mètre de haut et de plus de 30 mètres², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 mètres

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

Sont admises :

Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 6 lots minimum sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
 - qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation
- les abris de jardins, dont l'emprise au sol est limitée à 20 mètres²
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 mètres², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L111.3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.

ARTICLE AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères... Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales.

Accès

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

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale...). Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En règle générale aucun accès direct sur la route départementale ne sera autorisé pour la desserte de lot.

Voirie

La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile doit être établie en fonction de la desserte potentielle du secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, les voies en impasse devront se terminer soit :

- par un dispositif permettant aux véhicules de faire une manœuvre en marche arrière (voir annexe) ;
- soit par une plateforme de retournement (voir exemple en annexe).

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte à porte que si les bennes peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Les flèches rouges portées au plan de zonage correspondent aux intentions d'accès et de desserte à respecter.

Les liaisons piétonnes portées au plan (petits ronds orangés) doivent être préservés, renforcés ou créés pour assurer un parcours piéton.

ARTICLE AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 - Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans les réseaux publics appropriés doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire... Dès la mise en service du réseau collectif, les eaux usées non traitées doivent être rejetées au réseau public.

En zone d'assainissement collectif et dans l'attente d'une desserte effective par le réseau, les nouvelles habitations devront prévoir une sortie des eaux usées qui permettra un raccordement simplifié au réseau de collecte (le plus souvent orienté vers la voie publique d'accès).

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des services compétents.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit. Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En zone AU

Les constructions principales (nouvelles), au nu du mur de façade devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
- soit dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement

En secteur AUa

Les constructions principales (nouvelles), au nu du mur de façade devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
- soit dans une bande de 0 à 5 mètres comptée depuis l'alignement

Ces règles s'appliquent différemment, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- Pour les annexes, quelle que soit leur emprise, dont l'implantation est libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation
- Pour les bassins des piscines, qui seront toujours implantés en retrait de l'alignement aux voies et emprises publiques
- Pour la construction ou l'extension d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, et pour toutes constructions nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics

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

Les constructions nouvelles principales peuvent s'implanter en limite(s) séparatives(s) ou se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de toute limite séparative.

L'implantation des annexes à raison d'une emprise maximale de 20 mètres² est libre au regard des limites séparatives. Font toutefois exception les piscines, dont les bassins devront toujours être implantés en retrait vis-à-vis des limites séparatives à raison de 1,50 mètre au minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs correspondant aux constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics.

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

Sans objet.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 70 % de la surface des unités foncières.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère (équivalent 1 étage sur rez-de-chaussée simple).

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- Les talutages et mouvements de terre apparents

A – REGLES APPLICABLES EN ZONE AU

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

d) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

e) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses ou tuiles romanes, ton mélangé ou d'aspect similaire.

Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures à quatre pentes ne sont pas autorisées sur les bâtiments à rez-de-chaussée simple, sauf pour les maisons situées à l'angle de deux rues, en alignement.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les bardages en tôle sont interdits.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et

d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

CLOTURES

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 mètre de hauteur maximum en pierre de taille, enduit ou moellons
- Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,60 mètre de haut en pierre ou en enduit avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1,00 mètre peinte.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples.

- En limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 mètre de hauteur maximum en moellon ou parpaing enduit
- soit de grillages doublés de haies vives.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

B – REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES DISPOSITIFS D'EXPLOITATION ENERGETIQUE

B1 -CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Définition

Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

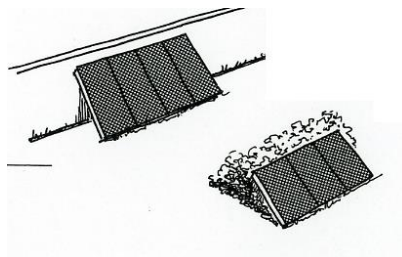
- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Implantation au sol

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...



A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

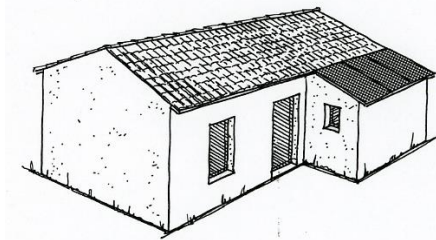
A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda...)

Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :

Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.



b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

Définition :

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,
- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,
- les capteurs à tubes sous vide.

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



NON

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

c) Les éoliennes

Définition :

L'éolienne domestique ou plus communément appelée éolienne pour particulier (ou individuelle) est un dispositif de création d'électricité qui capte l'énergie cinétique du vent pour la transformer en énergie dite mécanique. Une éolienne de particulier est composée de pales en rotation actionnées par la force du vent.

Il existe deux types d'éoliennes domestiques :

- les éoliennes de particulier avec un axe horizontal.
- les éoliennes de particulier avec un axe vertical (dont le rotor est souvent assimilé à une hélice d'avion).

L'énergie dégagée par ce type d'éolienne peut être utilisée de deux manières différentes :

- mécaniquement (par exemple une éolienne de pompage).
- dans le cadre de la production d'énergie (par exemple les aérogénérateurs).

L'installation d'éoliennes domestiques est interdite sur mâts, elles doivent être installées sur le pignon des constructions. On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation.

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens. Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois. Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

Un débord de toit de 15 centimètres au minimum devra être préservé. Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 centimètres en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 centimètres au-dessus de la cote de 4,50 mètres mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen. La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Définition

Une pompe à chaleur est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (et donc le refroidir encore) vers le milieu le plus chaud (et donc de le chauffer), alors que, naturellement, la chaleur se diffuse du plus chaud vers le plus froid jusqu'à l'égalité des températures.

On parle de cycle frigorifique pour désigner ce cycle thermodynamique. Les pompes à chaleur utilisant la chaleur du sol sont appelées pompe à chaleur géothermique. D'autres pompes à chaleur utilisent l'air comme source froide : il s'agit des pompes à chaleur air/air.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement

b) Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 mètres² de surface de plancher de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services...) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé...).

c) Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte...) : 1 place pour 10 personnes, avec minimum d'1 place pour 10 mètres² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

ARTICLE AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeu correspondant à l'importance du nombre de logements, accessible par les enfants depuis chacun des logements dans de bonnes conditions de sécurité.

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin, des espaces verts, haies...

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations d'essences locales, adaptées.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE 2

ZONE A URBANISER AUX

La zone AUX correspond à la zone à urbaniser, destinée à l'accueil d'activités économiques, principalement artisanales, en entrée Ouest de la commune au nord de la RD 728.

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU.

ARTICLE AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage commercial, sauf dans les conditions précisées à l'article UX2
- les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier,
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- les terrains de camping
- le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes sur terrains construits ou non construits
- les affouillements et exhaussements sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 mètres

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds portée au plan de zonage, toutes les constructions sont interdites.

Au-delà de la marge de recul à respecter (ligne rouge portée au plan de zonage) en limite Nord de la zone AUX, toutes les constructions sont interdites.

Au-delà de la ligne d'implantation des façades (tirets bleus porté au plan de zonage, toutes les constructions sont interdites

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

Sont admises :

- les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, lors de la réalisation d'une opération portant sur l'ensemble de la zone
- les constructions à usage commercial directement liées à des activités artisanales présentes sur la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds :

Sont autorisés :

- La voie d'accès à la zone AUX
- Les dispositifs, installations et aménagements nécessaires au stockage et traitement des eaux pluviales et de pollution et aux réseaux divers
- Les aménagements paysagers des bandes tampons et paysagères en bordures de zone

ARTICLE AUX3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales.

1 - Accès

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

2 - Voirie

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

ARTICLE AUX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 – Assainissement et eaux pluviales

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui devra exiger des prétraitements.

a) assainissement

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 30 ans, les débits de ruissellement en aval. Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets (infiltration).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public (caniveau ou réseau enterré) avec un débit régulé de 1 l/s/ha, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 30 ans, les débits de ruissellement en aval.

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

ARTICLE AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU.

Le long des voies à créer à l'intérieur de la zone consécutivement à l'approbation du PLU, les constructions doivent s'implanter, en tout ou partie :

- Soit à l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation
- Soit à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs correspondant à des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics.

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

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur l'une des limites et en respectant de l'autre côté une distance minimale de 3 mètres
- Soit à 3 mètres au moins de chaque limite séparative

En frange Sud de la zone, les façades arrières doivent être implantée en respectant la ligne d'implantation des façades portée au plan de zonage (tirets bleus).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs correspondant à des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics.

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

Sans objet.

ARTICLE AUX 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface des unités foncières.

ARTICLE AUX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère par rapport à la configuration naturelle du sol, sans tenir compte des éléments techniques tels que cheminées, bouche d'aération, antennes...

ARTICLE AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

A – ASPECT DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AUX

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

FACADES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives naturels ou urbains.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

L'aspect des constructions devra répondre à un double objectif :

- promouvoir des architectures simples et de qualité.
- accorder autant d'importance aux éléments bâtis qu'aux traitements paysagers des espaces extérieurs.

Volumes

Les espaces fonctionnels, d'accueil, bureaux, espace de vente liés à l'activité artisanale seront partie intégrante du bâtiment et seront traités avec les mêmes matériaux. Les volumes seront découpés en fonction des usages, à l'intérieur du volume général.

Il est interdit de souligner les volumes des bâtiments par des tubes néons

Matériaux

Ils pourront être divers (bois, métal, verre, béton..), cette diversité devra être limitée sur un même bâtiment.

ANNEXES

Les annexes doivent être composées en harmonie avec l'ensemble des constructions.

TOITURES

Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures deux pentes (pentes entre 28 et 30% pour les couvertures en tuiles; pente inférieures ou supérieures pour les autres matériaux) doivent respecter l'orientation du faîtage principal, mentionnée au plan de composition.

La construction des locaux techniques liés au fonctionnement du site et à la gestion des réseaux devront être harmonisés avec le traitement architectural des bâtiments.

CLOTURES

En limites séparatives :

- les clôtures doivent être composées de grillages grillage de couleur verte, doublées par des haies vives d'essences variées locales, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres.

En limites donnant sur la RD 728, Nord et Ouest :

- Les clôtures doivent être traitées de manière qualitative, en grillage rigide d'une hauteur de 2 mètres sur support métallique de couleur s'harmonisant avec le paysage.
- Ces clôtures seront obligatoirement doublées par des haies vives d'essences variées locales (hauteur maximum de 2 mètres).

En limites sur l'espace public (clôtures sur rue et voie de desserte interne) :

- En bordure de voie, les clôtures doivent être constituées de murets de 1,30 mètres maximum, éventuellement surmonté d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale d'essences variées locales
- Les portails seront d'une hauteur égale à la hauteur de la clôture.
- Le traitement des parements doit être identique à celui des façades du même lot.
- Les portails peuvent être aménagés en recul de l'entrée charretière afin de permettre le stationnement d'attente des véhicules de livraison.

ARTICLE AUX 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les installations pour le stationnement des véhicules et des vélos doivent correspondre aux besoins des constructions et des activités envisagées, être assuré en dehors des voies et espaces publics et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

ARTICLE AUX 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, marges de reculement par rapport aux

voies doivent être obligatoirement convenablement entretenus et plantés.

Les espaces identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-9, 13° du Code de l'Urbanisme devront faire l'objet de plantations et demeurer non-imperméabilisés.

Ces plantations devront être réalisées dans le respect des caractéristiques du site et du climat. Les essences réputées invasives sont prosrites.

Les espaces de stockage et de dépôt de matériaux devront être intégrés au projet, ou masqués des voies publiques et des clients, soit parce qu'ils seront positionnés à l'arrière des bâtiments, soit parce qu'ils seront cachés par des dispositifs de type murets ou clôtures, végétales ou non. Ces derniers devront alors être intégrés dans le parti paysager.

ARTICLE AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AUX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Peuvent être classées en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone A.

ZONE AGRICOLE A

SECTEUR Ap

La zone A correspond à la zone agricole protégée. Elle couvre également des petits écarts bâtis et constructions isolées, à usage d'habitation principalement.

Elle comporte un secteur Ap, secteur agricole inconstructible en raison de sa valeur paysagère ou de son rôle d'interface ou « bande tampon » entre le tissu bâti et les terres agricoles constructibles.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone A et secteurs :

- **Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif**
- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les terrains de camping, de caravanage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux liés et indispensables à l'activité agricole,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux, les parcs et terrains de sport et de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature,
- Les parcs photovoltaïques au sol
- les nouvelles constructions dans la bande de recul portée au plan le long des cours d'eau

Dans le secteur Ap :

- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 mètres
- tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2

Dans les zones de « continuités hydrauliques » (figurées au plan par des pointillés bleus) sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations, à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique,
- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation, à l'exception des ouvrages d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs.
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique.
- Les clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement
- Les constructions en sous-sol

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

En zone A

Sont autorisés sous conditions :

- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et les habitations liées directement aux exploitations agricoles et situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation agricole
- Les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone
- Les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments repérés au plan légende de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, 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 L123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- les constructions et installations, affouillements et exhaussements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole

- La réhabilitation, l'aménagement et les extensions des constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 50 mètres² d'emprise au sol
- Sont autorisés les nouvelles constructions annexes sur l'unité foncière (garage, abri jardin, piscine...), limitées au nombre de 3, ne devant être implantées à 50 mètres maximum de l'habitation existante

Dans la zone A et son secteur Ap

- Sont autorisés, les équipements d'infrastructure à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect extérieur de la zone et que toutes précautions soient prises pour assurer la bonne intégration dans le paysage, et l'économie des terres exploitées
- Sont autorisés, les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone

Dans le secteur Ap

Sont autorisées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation, ni d'en provoquer de nouveaux, les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et sur les routes départementales.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale, ...).

2 – Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

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

2 – Assainissement

Eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau collectif. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être

subordonnée à un prétraitement approprié après avis des Services compétents. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Eaux pluviales

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

L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En l'absence d'indications graphiques, les constructions autres que agricoles autorisées à l'article A 2 doivent être implantées :

- A une distance de 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales, des voies communales et chemins ruraux pour toutes les constructions
- En continuité des façades de constructions existantes en cas d'extensions nouvelles

2/ Dans le cas de l'extension des habitations existantes :

Les constructions en extension doivent être implantées, en tout ou partie :

- Soit à l'alignement
- Soit dans le prolongement des murs de clôture
- Soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement

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

- Pour les annexes, dont l'implantation est libre au regard des voies et emprises publiques, sous réserve qu'elles soient implantées à 50 mètres maximum de l'habitation existante
- Pour les bassins des piscines, qui seront toujours implantés en retrait de l'alignement aux voies et emprises publiques
- Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs dont l'implantation est libre, sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec l'environnement

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

Pour les constructions agricoles et pour les extensions des habitations existantes, lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des annexes d'une emprise maximale de 20 mètres² est libre au regard des limites séparatives, sous réserve qu'elles soient implantées à 50 mètres maximum de l'habitation existante, et à l'exception des piscines dont les bassins devront toujours être implantés en retrait vis-à-vis de celles-ci (minimum de 1,50 mètres).

Les nouvelles constructions sont interdites dans la bande de recul portée au plan le long des cours d'eau

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

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Les constructions annexes aux constructions principales d'habitation (garage, abri de jardin, piscine...) doivent être implantées à 50 mètres maximum de leur point le plus proche.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à raison de 50 mètres² d'emprise.

L'emprise cumulée des constructions annexes ne doit pas dépasser 80 mètres² sur l'unité foncière.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'exploitation agricole et soumises à des impératifs techniques (silos...).

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions à usage d'habitation, liées et nécessaire à l'exploitation agricole, ne peut excéder 7 mètres au faîtage.

La hauteur des nouvelles extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne peut pas être supérieure à celles-ci.

Les constructions annexes doivent être édifiées sur un seul niveau, sans dépasser 4,50 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règle pour la construction ou l'extension d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou la déclaration de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels. L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- Les talutages et mouvements de terre apparents

1 – CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L123-11 du Code de l'Urbanisme)

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Sont distingués, la réhabilitation, la restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIES AU PLAN AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

FACADES

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Pierre de taille

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage (module constat au niveau national) : seront conservés
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

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

Enduits

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages.
Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, taloché ou brossé.
Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton « pierre locale ».
Les couleurs de la palette « Saintonge Romane » sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

TOITURES

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence.

Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé.
Les rives « à la saintongaise » doivent être privilégiées.

Orientations de faîtages : les faîtages parallèles à la voie sont à privilégier.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

CLOTURES

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux...).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

1B - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- Les talutages et mouvements de terre apparents

FAÇADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

d) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

e) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les couleurs de la palette « Saintonge Romane » sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs. Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

CLOTURES

- *Sur l'espace public :*

Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être réalisées soit :

- en murs pleins en moellons ou parpaings enduits (enduits à base de chaux, de préférence, ou produits d'aspect similaire) de 1,50 mètre maximum (couronnement en pierre de préférence, ou tuiles si épaisseur suffisante). Les murs de hauteur supérieure sont autorisés s'ils sont en continuité de murs existants.
- en murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille, dans les mêmes proportions que celles des murs anciens (murs bahuts de 0,60 à 0,90 mètre maximum-grilles de 1,00 à 1,40 mètre, avec une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- en pierre de taille, suivant les dispositions traditionnelles,
- éventuellement, par des haies sur toute hauteur, doublées d'un grillage, sans soubassement maçonné visible.

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur retenu :

- portails en bois peint, de hauteur similaire aux murs pour les murs maçonnés hauts, ou métal
- grilles en métal pour les murs bahuts.

La hauteur des piliers ne doit pas dépasser de plus de 15 centimètres la hauteur du portail.

- *En limite séparative :*

Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Les annexes doivent être constitués :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les bardages en tôle sont interdits.

2 –CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

IMPLANTATION

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

MATERIAUX

Sont interdits :

. l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...

. tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

Les bardages bois sont autorisés.

Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

ENDUITS

Ils doivent être de teinte naturelle claire.

FAÇADES

Elles doivent être constituées soit :

- de murs enduits
- de murs recouverts de bardages bois
- de tôle laquée de teinte gris-vert ou brun.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Elles sont constituées soit de tuiles, ou aspect similaire, pour le bâti ancien, ou de tôle laquée de ton gris foncé ou vert foncé, ou d'aspect similaire, pour le bâti neuf.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

CLOTURES

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Sont interdits les types de clôtures d'aspect :

- Tôle ondulée
- Fibrociment
- Les clôtures faussement « décoratives »

C – REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES DISPOSITIFS D'EXPLOITATION ENERGETIQUE

C1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Définition :

Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme :*

Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdits en façades et toitures.

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires.

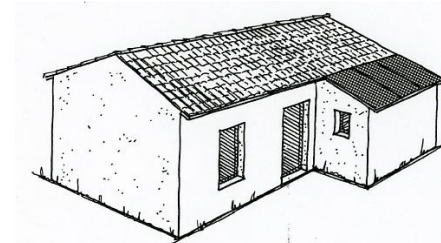
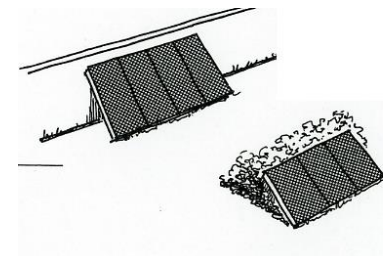
Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas

de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

Implantation au sol :

On cherchera à :

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...



A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation



A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda...) :

Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :

Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

Constructions à usage agricole :

Si la toiture est photovoltaïque ou solaire les panneaux peuvent être faits sur les bâtiments sur la totalité du pan de toiture.

b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux

Définition :

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,
- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,
- les capteurs à tubes sous vide.

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme :*

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan sont autorisés sous réserve, en bas de pente et limités à 25 mètres² et, en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires.

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



NON

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente

n'est pas optimale pour les capteurs solaires,

- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

c) Les éoliennes

Définition :

L'éolienne domestique ou plus communément appelée éolienne pour particulier (ou individuelle) est un dispositif de création d'électricité qui capte l'énergie cinétique du vent pour la transformer en énergie dite mécanique. Une éolienne de particulier est composée de pales en rotation actionnées par la force du vent.

Il existe deux types d'éoliennes domestiques :

- les éoliennes de particulier avec un axe horizontal.
- les éoliennes de particulier avec un axe vertical (dont le rotor est souvent assimilé à une hélice d'avion).

L'énergie dégagée par ce type d'éolienne peut être utilisée de deux manières différentes :

- mécaniquement (par exemple une éolienne de pompage).
- dans le cadre de la production d'énergie (par exemple les aérogénérateurs).

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation.

C2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme :*

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens. Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble. Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti. Un débord de toit de 15 centimètres au minimum devra être préservé.

Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 centimètres en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 centimètres au-dessus de la cote de 4,50 mètres mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

- *Bâti protégé identifié au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme :*

Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

- *Bâti existant non protégé et bâti neuf :*

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Définition :

Une pompe à chaleur est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (et donc le refroidir encore) vers le milieu le plus chaud (et donc de le chauffer), alors que, naturellement, la chaleur se diffuse du plus chaud vers le plus froid jusqu'à l'égalité des températures. On parle de cycle frigorifique pour désigner ce cycle thermodynamique. Les pompes à chaleur utilisant la chaleur du sol sont appelées pompe à chaleur géothermique. D'autres pompes à chaleur utilisent l'air comme source froide : il s'agit des pompes à chaleur air/air.

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues. La végétation d'arbres doit être maintenue. Le renouvellement des haies doit être assuré par des plantations d'essences locales, adaptées (voir annexe au règlement).

Les espaces identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-9, 13° du Code de l'Urbanisme devront faire l'objet de plantations et demeurer non-imperméabilisés.

Ces plantations devront être réalisées dans le respect des caractéristiques du site et du climat. Les essences réputées invasives sont proscrites.

Les haies portées au plan doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont exigées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositifs de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

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

La zone N comporte des secteurs créés en application des articles R128-8 et R128-9 du Code de l'Urbanisme dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions :

- *De hauteur des constructions*
- *D'implantation des constructions*
- *De densité des constructions*

Celles-ci permettent d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

ZONE N ET SECTEUR Nj

La zone N recouvre les espaces de la commune à protéger en raison de leur caractère naturel et/ou forestier, ainsi que les espaces exposés à des risques majeurs.

La zone N comprend un secteur Nj, secteur désignant des jardins en bordure du ruisseau du Mérard (terrains cultivés, potagers, « mottes »...)

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- Les constructions à destination de :
 - habitation
 - hébergement hôtelier
 - bureaux
 - commerce artisanat
 - industrie
 - exploitation agricole et forestière
 - fonction d'entrepôts
- Les constructions et installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le camping et le caravanage sous toutes leurs formes
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément

- Les parcs d'attractions, les aires de jeux, les parcs et terrains de sport et de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 mètres
- Les parcs photovoltaïques

Dans le secteur Nj, toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des abris de jardins d'une emprise au sol maximale de 10 mètres².

Les nouvelles constructions sont interdites dans la bande de recul portée au plan le long des cours d'eau, sauf en secteur Nj où les abris jardins sont autorisés.

A l'intérieur des espaces verts protégés (article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds de couleur verte, toutes les constructions sont interdites.

Dans les zones de « continuités hydrauliques » (figurées au plan par des pointillés bleus), sont interdites :

- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations, à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique
- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation, à l'exception des ouvrages d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique
- Les clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement
- Les constructions en sous-sol

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

Dans la zone N uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- L'aménagement des routes existantes, s'il est nécessaire, avec leurs infrastructures et l'élargissement mesuré des voies existantes si nécessité technique
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés à l'assainissement ou à l'environnement
- Les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des prairies (pâturage, expansion et rétention des eaux)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux sous réserve qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent
- les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition d'être intégrées au site et plantées par de la végétation locale
- Les affouillements et exhaussements :
 - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières, géologiques ou archéologiques
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole

- et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux
- Les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Dans le secteur Nj, sont autorisés les abris jardins d'une emprise au sol maximale de 10 mètres².

A l'intérieur des espaces verts protégés (article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, par une trame à petits ronds de couleur verte :

- Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin, des espaces verts, haies...
- Une demande sera faite auprès de la collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages de collecte des eaux pluviales, pour tout travaux de fermeture, de modification du tracé ou modification du profil en long ou en travers.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale...). Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les routes départementales.

Les liaisons piétonnes portées au plan (petits ronds orangés) doivent être préservés, renforcés ou créés pour assurer un parcours piéton.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur la parcelle. L'aménagement des accès sur les routes départementales 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.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

En l'absence d'indications graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales, des voies communales et chemins ruraux, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En secteur Nj, l'implantation des constructions autorisées en application de l'article N 1 est libre sur l'unité foncière, sous réserve d'autres dispositions particulières du règlement.

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

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif est libre sur l'unité foncière.

En secteur Nj, l'implantation des constructions autorisées en application de l'article N1 est libre sur l'unité foncière, sous réserve d'autres dispositions particulières du règlement.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

En secteur Nj, les abris de jardins autorisés sont limités à 10 mètres² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres pour toutes les constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour la construction ou l'extension d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif, nécessaires à la viabilisation primaire et au fonctionnement régulier des réseaux publics.

En secteur Nj, les abris de jardin sont limités à 2,50 mètres de hauteur maximale.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

« Art. R111-21 (décret du 5 janvier 2007) – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

Les cabanes à l'intérieur des jardins et jardins potagers protégés (article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme) doivent être constitués :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28 %
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

Les bardages en tôle sont interdits.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, brandes le long des voies, est interdit.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues. Le renouvellement des haies doit être assuré par des plantations d'essences locales, adaptées (voir annexe règlement).

Les espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L123-5-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin, des espaces verts, haies...

Les haies portées au plan au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

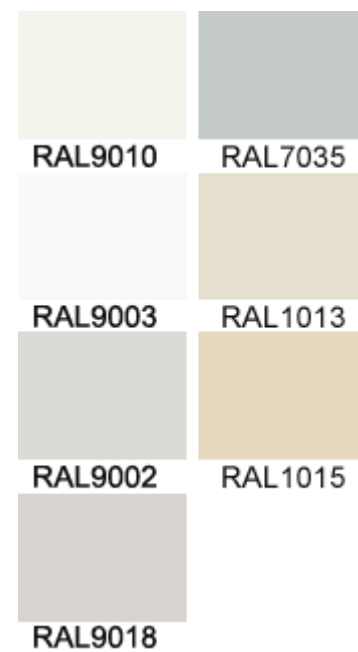
ANNEXE 1 AU REGLEMENT

LISTE INDICATIVE D'ESSENCES LOCALES

- Chêne vert
- Frêne
- Orme
- Troène
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Alaterne
- Noisetier
- Noyer
- Erable champêtre
- Erable de Montpellier
- Aulne
- Viorne
- Lantane
- Obier
- Laurier tin
- Fruitiers (pommier, prunier, poirier) sauf prunus à feuille rouge
- ...

ANNEXE 2 AU REGLEMENT

PALETTE DES COULEURS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS



ANNEXE 3 AU REGLEMENT

SCHEMA DES VOIES DE RETOURNEMENT DE VEHICULES

