

COMMUNE D'ARVERT

PLAN LOCAL D'URBANISME P.L.U.

REGLEMENT

MODIFICATION N°3 DOSSIER D'APPROBATION

Dossier approuvé le 14/12/2006, réalisé par GHECO Urbanisme,
Modification n°1 et n°3 réalisée par CREA Urbanisme
Modification n°2 réalisée par SIAM

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune d'ARVERT.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.
Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

Les termes de l'article R.111.21 sont reproduits ci-après:

"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 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".

b) Les articles L.111.1.1, L.111.9, L.111.10, L.121.1, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

c) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

d) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U, AU et 1 AU.
- des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L.147.1 à 6).

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES REGLEMENTAIRES

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

Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (article L315.8 et R315.39)

f) La loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

g) La loi paysage du 8 janvier 1993, modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application

h) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 et ses décrets d'application

i) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

j) La loi du 2 février 1995, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

k) la loi SRU modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003

l) les dispositions de la Réglementation sanitaire en vigueur, les dispositions des articles L 142-1 et suivants du CU relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection de gestion et d'ouverture du public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

j) la Loi ENL du 30 juin 2006

2.2 RAPPEL DES PROCEDURES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

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

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L 441-2 du CU

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 du CU sur tout le territoire de la commune en application du 7° de l'article L 123.1 du CU afin de préserver le patrimoine bâti local repéré au plan par une étoile rouge.
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R 442.2 du CU sont soumis à autorisation
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du CU)
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du CU et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du CU
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiment sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants et 8.315.1 du CU
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du CU

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- zones urbaines U
- zone à urbaniser AU
- zones agricoles A
- zones naturelles N

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.

Il comporte également des terrains classés comme espaces boisés ainsi que des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 4 OUVRAGES TECHNIQUES

4.1 OUVRAGES SPECIFIQUES

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

réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, château d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de refoulement...)
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos éoliennes.... Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

4.2 EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement s'appliquent aux ouvrages et travaux d'infrastructures et d'équipements présentant un caractère d'intérêt public qualifiés de projet d'intérêt général (P.I.G.), réalisés par les personnes publiques ayant la qualité d'intervenant définie à l'article R.121.13 du Code de l'Urbanisme (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône et poste électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement,...).

ARTICLE 5 : PERIMETRES ARCHEOLOGIQUES

- La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, qui prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.
- Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques : « Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...).
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) »
- La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, ainsi que ses décrets d'application du 16 janvier 2002 :
 - Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

« Art. 1^{er} – Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »

- Le décret n°2002-90 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives

- arrêté 05.17.116 Préfecture de Région définissant les zones géographiques dans lesquelles les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde pour l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la Commune d'ARVERT

ARTICLE 6 : DEFINITIONS UTILES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES DU REGLEMENT DU PLU

6.1 DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 1

Mobil home : Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens propres de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction (article R 443.2 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés, posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou modules, les maisons mobiles, les bungalows.

Un mobil-home qui ne comporte plus d'éléments de mobilité ou qui est entouré d'une clôture ou d'une terrasse est assimilé à une construction, et nécessite pour son implantation, un permis de construire, en application de l'article L. 421.1.

Abris de jardin : sont considérés comme abris de jardin, les constructions destinées à abriter les outils nécessaires à la culture du jardin, le bois de chauffage ou du matériel divers. Les abris de jardin ont une surface et une hauteur limitées. Les abris sont considérées comme constructions nouvelles avec l'application des règles s'y rapportant

Annexes : sont considérées comme annexes les garages, les locaux techniques pour les piscines ou tout autre bâtiment dont la surface et la hauteur sont significatives, ne pouvant les intégrer dans la catégorie des abris de jardin. Les annexes sont

considérées comme constructions nouvelles avec l'application des règles s'y rapportant.

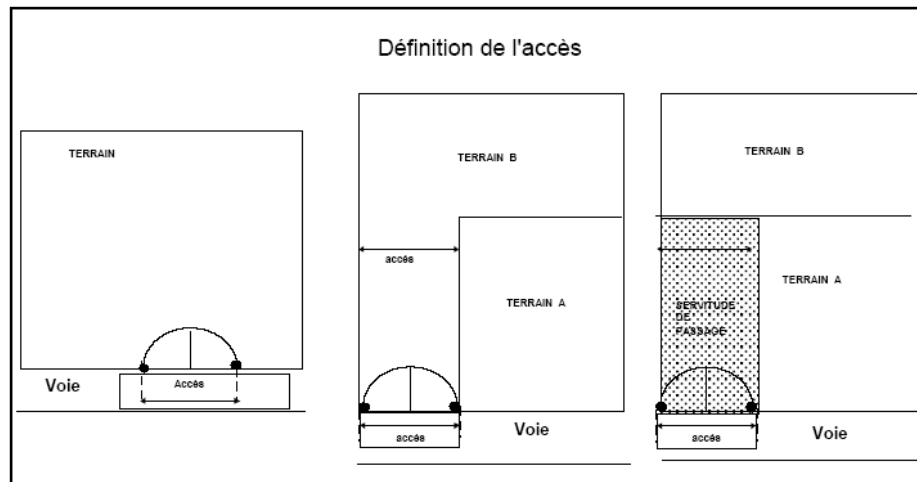
6.2 DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

L'alignement : c'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

La voie : La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des chemins piétonniers, des voies express à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

L'accès : L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. *A contrario*, un terrain qui n'a pas d'accès est enclavé.

Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ... sont considérés comme une voirie et doivent être regroupés.



La bande de passage

La bande de passage relie la voie à la partie du terrain sur laquelle est implantée la

construction. La bande peut être constituée par une simple servitude de passage.

6.3 DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6

L'emprise

Le terme d'emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon le cas :

- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement ;
- un chemin rural ou un chemin d'exploitation ;
- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.

6.4 DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7

Les limites séparatives

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration simple en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

L'phéberge

Ligne sur un mur servant de séparation entre bâtiments, formée par l'arête des constructions les moins hautes.

6.5 DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, dès lors qu'il y a point d'appui au sol, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Eléments de modénature :

Vocabulaire architectural qui décrit les décors et éléments qui soulignent le bâti : moulures, corniches, bandeaux...

6.6 DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10

La hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

L'acrotère

Prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

Le faîtage

Plus haut point de l'édifice, de la toiture.

L'Egout de toiture

Dalle de récupération des eaux pluviales de toiture (gouttière).

6.7 DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11

11.1 Patrimoine :

Dans le but d'assurer une préservation du patrimoine des protections sont édictées au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme :

- des bâtiments et éléments de petit patrimoine remarquables sont repérés afin de les préserver et de les mettre en valeur ;
- des éléments de paysage à protéger sont localisés : il s'agit d'espaces verts de qualité qu'il faut préserver tout en laissant possibles des aménagements ou constructions légères compatibles avec leur mise en valeur ;
- des cimetières familiaux remarquables localisés aux documents graphiques sont à protéger afin de garantir leur pérennité ;
- des puits et des moulins localisés aux documents graphiques sont à protéger afin de garantir leur pérennité ;

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

11.2 Les éléments de paysage à protéger (EPP)

Les éléments de paysage à protéger (EPP) localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Les constructions autorisées sur les unités foncières concernées par une protection au titre des éléments de paysage à protéger doivent être conçues pour s'harmoniser avec le paysage dans lequel elles s'insèrent. La destruction partielle d'éléments végétaux peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente. Les autorisations doivent être sollicitées dans le cadre prévu à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme.

6.2 DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 12

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol ...), architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions fixées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1

ZONE Ua

La zone Ua comprend les parties actuellement urbanisées et équipées de la commune.

Elle correspond aux noyaux de bâti ancien.

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.

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

ARTICLE Ua 1 – LES 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 activités industrielles, activités artisanales et installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home sur terrain construit ou non construit, et le stationnement de plus d'une caravane sur terrain construit
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers prévus par l'art. R 442-2-c du CU (affouillements et exhaussements du sol)
- les constructions à usage agricole, aquacole ou ostréicole
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets de toute nature.
- les abris à animaux (poulaillers, chenils, ...) de surface supérieure à 3 m²
- les abris jardins de surface supérieure à 12 m²

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ARTICLE Ua 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage commercial sous réserve que la surface de vente n'excède pas 100 m²
- 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 aires de jeux et de sports non nuisants, les aires de stationnement ouvertes au public
- les piscines et terrains de tennis annexes aux habitations

Rappel :

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 sont soumis à autorisation.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

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

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², 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
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

SECTION II **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

1. Accès

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

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 4 mètres de largeur minimum.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation.

2. Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- moins de 40 m : 5 mètres de chaussée
- plus de 40 m : 7 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter.

En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE Ua 4 – LES 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 les réseaux publics appropriés devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

a) assainissement

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.

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

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

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 peuvent être rejetées au réseau public (fossé, 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 devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

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 seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront 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 pour l'électricité et pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE Ua 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

1. bâtiment existant et construction nouvelle

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- implantation des constructions au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait par rapport à l'alignement
- implantation en retrait :
 - pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux)
 - si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle ou préserver un mur ancien..

2. clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus). Toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

3. autres constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, doit respecter l'article UA6 1.

Les piscines doivent être implantées de préférence en fond de parcelle sinon à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

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

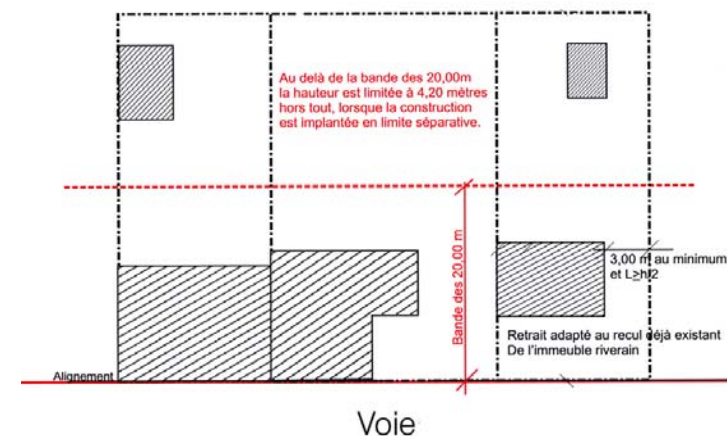
A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à partir de l'alignement existant ou prévu, l'implantation des constructions doit être réalisée en ordre continu, c'est-à-dire que les constructions doivent être édifiées le long des limites séparatives ou s'éloigner de ces limites d'une distance égale au moins à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Au-delà de cette bande de 20 m :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 4,20 m au faîtage, ou qu'elles s'adossent à des constructions existantes de volume équivalent sur la parcelle voisine.
- lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3m.

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives



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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 m en tout point au moins les uns des autres.

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

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des constructions existantes.

ARTICLE Ua 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, reconstruction ou extension des constructions existantes doit être au plus égale à 75 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Ua 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions, non comptés les toitures et les pignons, ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

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

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres au faîtage.

ARTICLE Ua 11 – L'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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de démolir est obligatoire sur les bâtiments repérés au plan, par une étoile rouge.

Est distingué, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1 - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS REPERES EN PLAN PAR UNE ETOILE ROUGE

Sur les ensembles architecturaux anciens repérés et le petit patrimoine architectural repéré (puits, ...), les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Façades

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.

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 doivent être réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et doivent être arasés au nu de ce matériau.

Sont proscrits :

- laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
- les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques
- les enduits de ciment non teintés

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits d'aspect lisse, talochés ou brossés, de teinte claire sont recommandés.

Les bardages bois sont autorisés sur les parties annexes (garages, chais ou abris de jardin) ou de manière limitée, sur les bâtiments principaux, dans les tons suivants : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, vert gris, vert pastel

La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits.

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 oeuvre. 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. Dans le cas de création de passages couverts sous immeubles, par suppression éventuelle des allèges des fenêtres à rez-de-chaussée et de l'établissement d'une vitrine en retrait, ce retrait doit être d'au moins 1,00 m par rapport au nu intérieur du mur de façades.

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

Les auvents en saillie sur les façades sont proscrits, sur l'espace public.

Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, ou la tuile mécanique sur les bâtiments couverts avec ce matériau et avec la pente de toiture correspondante.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

Sont interdits :

- Les shingles, matériaux bitumeux
- Les habillages des rives par caisson
- Les tuiles en panneaux
- Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, les panneaux translucides ou opales sauf s'ils sont en verre.

Menuiseries

Sont autorisées pour les volets et huisseries, les couleurs suivantes : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, vert gris, vert pastel La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel ou être de couleurs plus soutenues : rouge bordeaux, brun foncé, vert foncé, bleu marine.

Clôtures

- *Sur l'espace public :*

Les clôtures doivent être exclusivement constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduits dans les tons de la construction principale
- Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,60 m de haut en pierre ou en enduit avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1,20 m peinte.

Ces dispositifs pourront être doublés de haies vives végétales uniquement, à l'exclusion de tout autre dispositif.

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 m de hauteur maximum en moellon ou parpaing enduit
- soit de grillages doublés de haies.

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 panneaux solaires

Les panneaux solaires verticaux : ils doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Petit patrimoine : puits, moulins identifiés par étoile rouge.

Le petit patrimoine doit être conservé et restauré selon les modes de restauration traditionnelle.

2 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX

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

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 doivent 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, doivent être 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 sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les menuiseries

Sont autorisés pour les volets et huisseries, les couleurs suivantes : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, vert gris, vert pastel La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel. En plus des couleurs autorisées, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues : rouge bordeaux, brun foncé, vert foncé, bleu marine

Façades commerciales

Sont soumises aux règles de l'Article UA11.1 (paragraphe concernant les façades commerciales).

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.

La pente des toits devra être comprise entre 28 et 32 %.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses ou tuiles romanes. 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.

Clôtures :

- Sur l'espace public :

- Les clôtures doivent être de 1.50 m de hauteur maximum et constituées exclusivement :
- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontés de grilles ou grillages, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m.

Ces dispositifs pourront être doublés de haies vives végétales uniquement, à l'exclusion de tout autre dispositif.

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 de 1.80 m de hauteur maximum et constituées :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de grillages doublés de haies

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires verticaux : ils doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Abris-jardins

Les abris jardins doivent être constitués de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale ou éventuellement d'un bardage bois peint dans le ton de la façade de la maison ; leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes. Les bardages en tôle sont interdits.

Piscines :

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches ou couverture translucide ne dépassant pas 0,30 m du nu.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies 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 par le respect de l'environnement.

Les espaces verts protégés

Dans les espaces verts à protéger au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (espaces verts, arbres alignés haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

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.

Les essences locales sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

ARTICLE Ua 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 doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Nombre d'aires de stationnement *minimum*:

A pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement *hors garage* pour les 20 à 50 premiers m² et une place de stationnement par tranche commencée de 50 m² supplémentaires de surface Hors Œuvre nette de construction.

B pour les constructions à usage d'activités :

- 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 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette

C pour les établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc.),

- 1 place pour 10 personnes, avec minimum d'1 place pour 10 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par activité.

D pour les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, foyers, etc...) :

- 1 place pour deux chambres

ARTICLE Ua 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.

Pour les lotissements, permis groupés ou toute autre procédure d'aménagement d'ensemble, des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

La surface réservée aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

Suivant la taille du lotissement, ces aménagements doivent être soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 25 m² de surface libre.

Les espaces verts protégés

Les essences locales sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 2

ZONE Ub

La zone Ub correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées de la commune.

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

La zone Ub comprend :

- Un secteur Ubc pour activités multiservices, « pôles » de commerces de proximité
- Un secteur Ub* qui n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement
- Des secteurs Ubs et Ubs* assortis d'un schéma d'orientations (orientations d'aménagement)

ARTICLE Ub 1 – LES 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 nouvelles activités industrielles
 - les installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage, ...)
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes), à usage aquacole ou ostréicole.
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home sur terrain construit ou non construit, et le stationnement de plus d'une caravane sur terrain construit
- les terrains de camping et de caravanes

- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- L'ouverture et l'exploitation de décharges
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les installations et travaux divers prévus par l'art. R 442-2-c du CU (affouillements et exhaussements du sol)
- les abris à animaux (poulaillers, chenils, ...) de surface supérieure à 3 m²
- les abris jardins de surface supérieure à 12 m²

A l'intérieur des terrains humides identifiés au plan de zonage par une trame bleu clair :

- les sous-sols sont interdits

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE Ub 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ce qui n'est pas interdit à l'article 1 et ce qui n'est pas admis sous conditions à l'article 2 est autorisé sans conditions.

- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- les 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 existante.

Rappel :

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 sont soumis à autorisation.

2.1 Dans la zone Ub :

- Les installations nouvelles classées ou non et les entreprises artisanales et commerciales à condition :
 - qu'elles soient liées à l'activité de la ville et présentent un caractère de service, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 200 m²
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de nuisances ou de risques graves pour la sécurité des constructions avoisinantes
 - que leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructure existants

2.2 - Dans le secteur Ubc :

A condition de respecter les orientations d'aménagement définies pour le secteur :

- les constructions à usage commercial sous réserve que la surface de vente n'excède pas 1000 m² et à condition qu'ils ne nuisent pas à la libre circulation,
- les constructions à usage artisanal sous réserve que la surface n'excède pas 300 m² et à condition qu'ils ne nuisent pas à la libre circulation,
- les locaux destinés aux professions libérales,
- Les constructions de bureaux,
- Les constructions d'hôtellerie et de restauration,
- Les logements à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des activités admises dans la zone.
- Les constructions d'habitation sous condition d'être insérées dans le même volume que le bâtiment d'activité et d'avoir une surface inférieure ou égale à 30 m² de SHON.

2.3 - Dans les secteurs Ubs et Ubs* :

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 :
 - . soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

. soit au fur et à mesure de la réalisation des aménagements internes à la zone prévus par les « orientations d'aménagement » et le règlement

- Les lotissements, groupes d'habitations ou opérations d'aménagement à vocation d'habitation pouvant intégrer commerces, artisanat, bureaux, activités de services, équipements, à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma d'orientation permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 A l'intérieur des espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds :

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

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

2.5 – A l'intérieur du périmètre destiné à un projet d'aménagement global (Art L 123-2-a du C.U.) :

- les constructions et installations d'une superficie supérieure à 20 m².

2.6 A l'intérieur des terrains humides figurés au plan, par une trame bleue :

- les constructions sans sous-sol, et sous réserve de la mise en œuvre de dispositifs techniques garantissant la mise hors d'eau du terrain.

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

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.

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.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 4 mètres de largeur minimum.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation.

Les accès sur la RD14 doivent être limités et regroupés.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- moins de 40 m : 5 mètres de chaussée
- plus de 40 m : 7 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE Ub 4 – LES 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 pré-traitements.

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.

Dans les secteurs Ub* et Ubs* : 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, etc.

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

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

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 peuvent être rejetées au réseau public (fossé, 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 devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

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 seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront 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 pour l'électricité et pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE Ub 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé de règle, à condition que les problèmes éventuels d'assainissement soient traités dans des conditions satisfaisantes, pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou superstructure,
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date de publication du présent règlement détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- Les annexes des bâtiments existants.

Dans les secteurs Ub* et Ubs* :

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

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

a) En bordure de la déviation de la RD 14, les constructions doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de la déviation, sauf dans le cas de lignes de recul portées graphiquement au plan de zonage, en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

b) Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- en retrait minimum de 5 mètres comptée depuis l'alignement
- en retrait dans une bande de 0 à 5 mètres comptée depuis l'alignement en continuité avec une ou plusieurs constructions existantes

c) Dans le secteur Ubc

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 m compté depuis l'alignement.

d) Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- Les équipements d'intérêt collectif

e) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

f) Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

g) La reconstruction après sinistre des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, doit respecter les dispositions de l'article UB6.

h) Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE Ub 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 m en tout point au moins les uns des autres.

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

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des constructions existantes.

ARTICLE Ub 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, reconstruction ou extension des constructions existantes doit être au plus égale à 60 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE Ub 10 - LA 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 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage.

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

ARTICLE Ub 11 – L'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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le permis de démolir est obligatoire sur les bâtiments repérés au plan, par une étoile rouge.

Est distinguée, la réhabilitation, la restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1 - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS REPERES EN PLAN PAR UNE ETOILE ROUGE.....

Sur les ensembles architecturaux anciens repérés et le petit patrimoine architectural repéré (puits, ...), les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Façades

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.

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 doivent être réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et doivent être arasés au nu de ce matériau.

Sont proscrits :

- laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
- les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques
- les enduits de ciment non teintés

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits d'aspect lisse, talochés ou brossés, de teinte claire sont recommandés.

Les bardages bois sont autorisés sur les parties annexes (garages, chais ou abris de jardin) ou de manière limitée, sur les bâtiments principaux, dans les tons suivants : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, vert gris, vert pastel

La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits.

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 oeuvre. 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 en largeur 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. Dans le cas de création de passages couverts sous immeubles, par suppression éventuelle des allèges des fenêtres à rez-de-chaussée et de l'établissement d'une vitrine en retrait, ce retrait doit être d'au moins 1,00 m par rapport au nu intérieur du mur de façades.

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

Les auvents en saillie sur les façades sont proscrits, sur l'espace public.

Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, ou la tuile mécanique sur les bâtiments couverts avec ce matériau et avec la pente de toiture correspondante. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

Sont interdits

- Les shingles, matériaux bitumeux
- Les tuiles en panneaux.
- L'habillage des rives par caisson est prohibé.
- Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué,
- Les panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

Menuiseries

Sont autorisées pour les volets et huisseries, les couleurs suivantes : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, vert gris, vert pastel. La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel. En plus des couleurs autorisées, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues : rouge bordeaux, brun foncé, vert foncé, bleu marine.

Clôtures

- *Sur l'espace public :*

Les clôtures doivent être exclusivement constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum en pierre de taille ou enduits dans les tons de la construction principale
- Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,60 m de haut en pierre ou en enduit avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1,20 m peinte.

Ces dispositifs pourront être doublés de haies vives végétales uniquement, à l'exclusion de tout autre dispositif.

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 m de hauteur maximum en moellon ou parpaing enduit
- soit de grillages doublés de haies

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.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires verticaux : ils doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Petit patrimoine : puits, moulins identifiés par étoile rouge.

Le petit patrimoine doit être conservé et restauré selon les modes de restauration traditionnelle.

2 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX

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.

Matériaux

Sont interdits :

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

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 en tenant compte 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 doivent 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, doivent être 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 sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

f) bardage bois peints : les peintures vives sont interdites. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les menuiseries extérieures

Sont autorisées pour les volets et huisseries, les couleurs suivantes : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, bleu, le vert gris, le vert pastel

En plus de ces couleurs, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues : Rouge bordeaux, Brun foncé, Vert foncé, Bleu marine

Façades commerciales

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

Aucune devanture ne peut présenter de saillie supérieure à 0,50 m. Il ne peut en être établi qu'une par commerce. Dans le cas de commerces multiples dans le même immeuble, il ne peut être posé qu'une enseigne par trumeau. Les auvents en saillie sur les façades sont proscrits, sur l'espace public.

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.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et

croupes. Les pentes doivent être comprises entre 28 et 32 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Sont interdits

- les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches
- l'habillage des rives par caisson.
- les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région

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

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes, romanes ou plates.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des **bâtiments d'intérêt collectif**.

Clôtures :

- *Sur l'espace public :*

Les clôtures doivent être de 1.50 m de hauteur maximum et constituées exclusivement :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontés de grilles ou grillages, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m.

Ces dispositifs pourront être doublés de haies vives végétales uniquement, à l'exclusion de tout autre dispositif.

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 de 1.80 m de hauteur maximum et constituées :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de grillages doublés de haies.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

Abris-jardins

Les abris jardins seront constitués de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale ou éventuellement d'un bardage bois peint dans le ton de la façade de la maison ; leurs couvertures seront en tuiles creuses ou romanes. Les bardages en tôle sont interdits.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies 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 par le respect de l'environnement.

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Les espaces verts protégés

Dans les espaces verts à protéger au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, (espaces verts, arbres alignés haies), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées aux articles 1 & 2 du règlement du présent P.L.U..

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.

Les essences locales sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

ARTICLE Ub 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.

Nombre d'aires de stationnement *minimum*:

A pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement *hors garage* pour les 20 à 50 premiers m² et une place de stationnement par tranche commencée de 50 m² supplémentaires de surface Hors Œuvre nette de construction.

B pour les constructions à usage d'activités :

- 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 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette

C pour les établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc.).

- 1 place pour 10 personnes, avec minimum d'1 place pour 10 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par activité.

D pour les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, foyers, etc...) :

- 1 place pour deux chambres

ARTICLE Ub 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.

Pour les lotissements, permis groupés, ou toute autre procédure

d'aménagement d'ensemble, des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

La surface réservée aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

Suivant la taille du lotissement, ces aménagements doivent être soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 25 m² de surface libre.

Les espaces verts protégés

Les essences locales sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 4

ZONE Uf

La zone Uf correspond à la voie ferrée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uf 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions et aménagements, les installations qui ne seraient pas nécessaires à l'activité touristique.

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

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE Uf 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article Uf5.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article Uf6.

ARTICLE Uf 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle à l'article Uf7.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article Uf8.

ARTICLE Uf 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Uf 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uf 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 3

ZONE Up

La zone Up correspond aux ports ostréicoles et aux regroupements significatifs de cabanes ostréicoles, c'est une zone à protéger en raison notamment de son environnement naturel mais où l'activité ostréicole doit pouvoir se développer.

ARTICLE Up 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Up2 sont interdites.

Notamment sont interdites :

- les constructions et installations non liées ou nécessaire à l'ostréiculture, l'aquaculture, la pêche, la mer ou à la préservation des savoirs faire anciens
- les constructions à usage d'habitation
- les commerces sauf ceux liés à la dégustation et ceux liés à des activités autorisées dans le cadre des conditions particulières
- l'hébergement
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home sur terrain construit ou non construit, et le stationnement de plus d'une caravane sur terrain construit
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés ou hors d'usage et de matériaux et les dépôts de déchets de toute nature.

ARTICLE Up 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et sous réserve de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- les travaux d'hydraulique,
- les installations portuaires liées aux activités ostréicoles et aquacoles

- les activités de dégustation à condition qu'elles soient intégrées dans les cabanes ostréicoles en activité,
- l'aménagement, la restauration, la rénovation de cabanes existantes,
- la réhabilitation des marais, parcs et claires,
- les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces et milieux,
- L'aménagement des accès et cheminements pour permettre la circulation de véhicules motorisés,
- Les bâtiments et installations nécessaires à l'accueil du public,
- Les activités non polluantes liées à l'ostréiculture, l'aquaculture, la pêche, la mer ou à la préservation des savoirs faire anciens (tels que travaux artisanaux : confection de casiers, accessoires pour navigation, reproduction de maquettes cabanes et bateaux, ...) ainsi que les activités exigeant la proximité de l'eau ou liés aux métiers de la mer.

Rappel :

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 sont soumis à autorisation

ARTICLE Up 3 – LES 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 suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE Up 4 – LES 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 un raccordement en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau

potable sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 - Eaux usées/eaux vannes

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou occupation du sol autorisée doit être dotée d'un assainissement autonome qui devra être compatible avec la réglementation en vigueur.

Les eaux usées et eaux vannes ne doivent pas être déversées dans les canalisations pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales doivent être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

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 ou au terrain.

3 – Installations électriques :

Les dispositions concernant les installations électriques doivent tenir compte du risque de submersion : fourreaux étanches, disposition des prises et matériels en hauteur.

ARTICLE Up5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Up6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions :

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement
- au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait par rapport à l'alignement
- en retrait d'au minimum 5 mètres pour les constructions nouvelles

Les clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus). En cas de nécessité les portails peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE Up7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Up8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article Up8.

ARTICLE Up9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article Up9.

ARTICLE Up10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE Up11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sont distingués :

- la **réhabilitation, restauration ou la réutilisation de cabanes ou immeubles existants**
- l'**édification de cabanes ou immeubles neufs ou l'extension des édifices existants**
- les **dispositions relatives au cabanes à usage professionnel de celles relatives aux cabanes à usage non professionnel**

Est soumise à autorisation la démolition ou l'aménagement des cabanes repérées par une étoile bleue au plan.

11.1 Les cabanes et bâtiments à usage professionnel

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, être en harmonie avec le site ou le paysage.

Aspect extérieur :

Les murs et parois doivent être soit maçonnés, soit bardés.

Les matériaux destinés à être enduit (parpaings, briques...) doivent être revêtus soit d'un enduit soit d'un bardage.

Les bardages doivent être d'aspect soit de bois en planches, assemblés ou teintés naturels, de ton sombre, soit d'acier prélaqué de teinte sombre ou soutenu ou de ton gris légèrement coloré.

Couvertures :

Les couvertures doivent être constituées :

- Soit de type tuiles plates de type mécanique, de ton clair (terre-cuite naturelle), avec une pente de 36 % minimum
- Soit de bardage type acier prélaqué de teinte gris sombre ou soutenu ou de gris légèrement coloré,
- Soit de bardages fibro-ciment teinté dans la masse.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent être constituées de menuiseries métalliques ou bois en harmonie avec les parois. Les installations techniques tels que les rails pour portes coulissantes doivent être bardés et installés avec soin.

Les portails, volets ou occultations doivent être peints.

Les installations en tôles galvanisées ou en aluminium naturel apparents sont interdits.

Couleurs

L'utilisation de couleurs vives en grande surface est proscrit ; les enduits doivent être blancs ou blancs cassés ;

Les bardages de métal doivent être prélaqués et les bois peints selon les références RAL suivantes : 1000, 1001, 1019, 6011, 6013, 7032, 7002

Les bois naturels doivent être traités suivant un ton sombre.

Clôtures

Elles doivent être constituées soit :

- d'un mur en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,60 m
- d'un grillage tenu sur des piquets métalliques de faible section.

11.2 Les cabanes à usage non professionnel

11.2.1 – Les cabanes protégées (identifiées par une étoile bleue au plan de zonage)

Aspect extérieur

Les cabanes doivent être reconstruites à l'identique.

Les parements extérieurs des cabanes en bois doivent être remis en état dans le même principe qu'à l'origine ou entièrement refait dans le cas d'une trop grande vétusté.

Les planches doivent être posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant).

Les joints entre les planches peuvent être fermés par des couvre joints en bois de 4 à 5 cm de largeur et de 1 cm d'épaisseur, cloués côté extérieur.

Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons peuvent être habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe.

Les couleurs extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs environnantes.

Structures porteuses :

Les structures anciennes doivent être restaurées, ou remplacées par des éléments similaires, si ces éléments sont en mauvais état ou si leur aspect n'est pas en harmonie avec l'existant.

Menuiseries extérieures :

Elles doivent être restaurées ou refaites en bois à peindre dans les mêmes dimensions, si traditionnelles ; sinon elles doivent reprendre les dimensions horizontales traditionnelles.

Les portes doivent être pleines, à lames verticales (ou vitrées, éventuellement partiellement, suivant modèle traditionnel).

Les volets extérieurs ne sont pas autorisés.

Les couleurs autorisées sont : le bleu, le gris bleu, le vert ...

Les menuiseries, portes, fenêtres, planches de rive peuvent être tranchées par rapport aux parois verticales.

Couvertures

Elles doivent être refaites en tuiles mécaniques plates, de même aspect que celles d'origine ; les éléments de faîtage de type traditionnel sont autorisés. Les éléments de faîtage traditionnels et tuiles décoratives doivent être conservés. Les planches de rive doivent être maintenues suivant les dispositions traditionnelles.

Les dalles et les descentes d'eaux pluviales doivent être exclusivement réalisées en zinc.

Les abords

Aucun additif à la construction du type barbecue, clôture bois, brande ou canisses n'est toléré.

La plantation de haie est interdite.

Matériaux et aménagements proscrits :

- plaques fibro ciment, zinc, tôles métalliques
- antennes de télévision, paraboles
- stores extérieurs
- terrasses béton ou carrelage
- éclairage extérieur puissant

11.2.1 - Les bâtiments non protégés

Aspect extérieur :

Les murs et parois doivent être soit maçonnés, soit bardés. Les matériaux destinés à être enduit (parpaings, briques...) doivent être revêtus soit d'un enduit soit d'un bardage.

Les bardages doivent être de planches. Les planches doivent être posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant). Les joints entre les planches pourront être fermés par des couvre joints en bois de 4 à 5 cm de largeur et de 1 cm d'épaisseur, cloués côté extérieur.

Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons pourront être habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe.

Couvertures :

Les couvertures doivent être de type tuiles plates de ton clair (terre-cuite naturelle), éventuellement canal.

Les dalles et les descentes d'eaux pluviales doivent être exclusivement réalisées en zinc.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent être constituées de menuiseries bois en harmonie avec les parois.

Couleurs

L'utilisation de couleurs vives en grande surface est proscrite ; les enduits doivent être blancs ou blancs cassés ; les bardages bois doivent être traités suivant un ton sombre.

Les abords

Aucun additif à la construction du type barbecue, clôture bois, brande ou canisses n'est toléré.

La plantation de haie est interdite.

Matériaux et aménagements proscrits :

- plaques fibro ciment, zinc, tôles métalliques
- antennes de télévision, paraboles
- stores extérieurs
- terrasses béton ou carrelage
- éclairage extérieur puissant

ARTICLE Up12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques existantes et ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques existantes, sauf impossibilité technique.

ARTICLE Up13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

La plantation de haie est interdite.

ARTICLE Up 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

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

CHAPITRE 4

ZONE U_x

La zone U_x correspond à la zone d'activités des Bernards de Coux et à la zone du Moulin des Justices.

ARTICLE U_x 1 – LES OCCUPATIONS 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 constructions à usage d'habitation
- 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

ARTICLE U_x 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ce qui n'est pas interdit à l'article 1 et ce qui n'est pas admis sous conditions à l'article 2 est autorisé sans conditions.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions d'habitation destinées au gardiennage sont autorisées sous condition d'être insérées dans le même volume que le bâtiment

d'activité et d'avoir une surface inférieure ou égale à 30 m².

- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE Ux 3 – LES 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.

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.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés.

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.

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie

et de collecte des ordures ménagères). Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les impasses de plus de 60 m sont interdites.

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 – LES 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 pré-traitements.

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 devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc.

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

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 peuvent être rejetées au réseau public (fossé, 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 devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

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 Ux 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux

usées rejetées (vannes et industrielles).

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait de 5 m au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques.
- Soit en continuité des constructions existantes

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Les postes de transformation peuvent être implantés en limite de propriété.

ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées à 5 m au moins 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 d'infrastructure et de superstructure.

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

Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m les unes des autres.

ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Ux10 : 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 9,00 mètres au faîtage.

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

ARTICLE Ux 11 - L'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.

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

11.1 Matériaux

Sont interdits :

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

Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.

Les bardages en acier pré-laqué sont autorisés. Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

11.2 toitures

Les toitures doivent être de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle, de bacs type acier pré-laqué. Des couvertures en fibro-ciment recouvertes de tuiles en chapeau peuvent être autorisées.

Des dispositions différentes peuvent être adoptées dans le cadre de créations architecturales particulières (aciers prélaqués, etc.).

Les couvertures en tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes, sont interdites.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

La pente des toitures doit être entre 28 et 32 % pour les bâtiments à usage d'activités. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les châssis de type "velux" ou plaques translucides de petites dimensions (maximum 55 x 70 ou 78 x 98) sont autorisés.

11.3 Clôtures

Les clôtures peuvent être de 1.80 m de hauteur maximum et constituées *exclusivement* :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontés de grilles ou grillages, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m.

Ces dispositifs pourront être doublés de haies vives végétales uniquement, à l'exclusion de tout autre dispositif.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

11.4. 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 bonne intégration paysagère.

ARTICLE Ux 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 doit être assuré en dehors des voies publiques, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre brute de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus à l'alinéa précédent, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

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 doivent être entretenues.

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

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

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 Ux 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 1

ZONE A URBANISER

AU

ARTICLE AU1 – OCCUPATION OU D’UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

Sont interdits les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l’article 2 du présent document, ainsi que : :

- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes,
- le stationnement de mobil home sur terrain construit ou non construit,
- le stationnement de plus d’une caravane sur terrain construit,
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction, dépôts de véhicules hors d’usage
- les abris pour animaux (poulaillers et chenils) d’une superficie supérieure à 3 m² au sol.

Exceptions :

Cette interdiction ne s’applique pas aux constructions, installations ouvrages et équipements dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements publics et services publics d’intérêt général ou collectifs (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l’environnement et à la qualité du paysage. En outre, les dispositions réglementaires suivantes ne s’appliquent pas à l’implantation des équipements publics.

Rappel :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- 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 de respecter les principes fixés dans les orientations d'aménagement :
 . soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
 . soit au fur et à mesure de la réalisation des aménagements internes à la zone prévus par les « orientations d'aménagement » et le règlement
- Les lotissements, groupes d'habitations ou opérations d'aménagement à vocation d'habitation pouvant intégrer commerces, artisanat, bureaux, activités de services, équipements, à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma d'orientation permettant l'aménagement cohérent de 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 installations classées nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :
 * qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 * que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion ...) ;
 * que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

Rappel :

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 sont soumis à autorisation

ARTICLE AU3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

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

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 4 mètres de largeur minimum.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ... sont considérés comme une voirie et doivent être regroupés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie :

- moins de 40 m : 5 mètres de chaussée
- plus de 40 m : 7 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse sont interdites. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE AU 4 : LES 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'origines diverses.

2 - Assainissement

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

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

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.

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 (fossé, 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 devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

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

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

a) Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie à l'alignement ou en retrait dans une bande de 0 à 5 mètres

b) Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- Les équipements d'intérêt collectif

c) Les piscines et abris pour animaux doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

d) Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

e) Les clôtures dans tous les cas doivent être édifiées à l'alignement. Toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

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

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

Les piscines et abris pour animaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 m en tout point au moins les uns des autres.

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

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des constructions existantes.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 60 % de la superficie totale du terrain..

ARTICLE AU 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.

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 9,00 m au

faîtage ou à l'acrotère.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

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

Les abris pour animaux ne doivent pas dépasser 2.50 m au faîtage.

ARTICLE AU 11 : L'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 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

Matériaux

Sont interdits :

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

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 en tenant compte 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 doivent 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, doivent être 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 sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

f) bardage bois peints : les peintures vives sont interdites. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les menuiseries extérieures

Sont autorisées pour les volets et huisseries, les couleurs suivantes : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, bleu, vert gris, vert pastel

En plus de ces couleurs, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues : Rouge bordeaux, Brun foncé, Vert foncé, Bleu marine

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.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les pentes doivent être comprises entre 28 et 32 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Sont interdits :

- les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches
- l'habillage des rives par caisson est prohibé.

- les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région

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

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes, romanes.

Clôtures

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être de 1.50 m de hauteur maximum et constituées exclusivement :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontés de grilles ou grillages, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m.

Ces dispositifs pourront être doublés de haies vives végétales uniquement, à l'exclusion de tout autre dispositif.

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 de 1.80 m de hauteur maximum et constituées :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de grillages doublés de haies

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

Abris-jardins

Les abris jardins doivent être constitués de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale ou éventuellement d'un bardage bois peint dans le ton de la façade de la maison ; leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes. Les bardages en tôle sont interdits.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

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 AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules 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.

Nombre d'aires de stationnement *minimum*:

A - pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement *hors garage* pour les 20 à 50 premiers m² et une place de stationnement par tranche commencée de 50 m² supplémentaires de plancher Hors Œuvre net de construction.

B - pour les constructions à usage d'activités :

- 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 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette

C - pour les établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc.),

- 1 place pour 10 personnes, avec minimum d'1 place pour 10 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par activité.

D pour les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, foyers, etc...) :

- 1 place pour deux chambres

ARTICLE AU 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.

Pour les lotissements, permis groupés, ou tout autre procédure d'aménagement d'ensemble, des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

La surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être adaptée à la surface du terrain de l'opération.

Suivant la taille du lotissement, ces aménagements doivent être soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 25 m² de surface libre.

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

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 2

ZONE A URBANISER

AUesat

La zone AUesat est destinée à l'aménagement de l'Etablissement de Santé et d'aide par le Travail au sud du village de Coux.

ARTICLE AUesat1 – OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

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

- toutes constructions, installations ou travaux divers qui ne seraient pas directement liées et indispensables à l'aménagement de l'ESAT
- 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 constructions isolées
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes)
- Les constructions à usage aquacole ou ostréicole non liées à l'ESAT
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées
- les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home et le stationnement de caravane
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction, dépôts de véhicules hors d'usage

ARTICLE AUesat2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions nécessaires à l'exploitation de l'ESAT : ateliers, hébergement, restauration, salles de réunions et d'activités.

ARTICLE AUesat3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

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

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 4 mètres de largeur minimum.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ... sont considérés comme une voirie et doivent être regroupés.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE AUesat 4 : LES 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'origines diverses.

2 - Assainissement

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

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

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.

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 (fossé, 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 devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

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.

Tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE AUesat 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

1 - Constructions nouvelles

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m depuis l'alignement de la voie.

2 - Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

ARTICLE AUesat 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 m en tout point au moins les uns des autres.

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

ARTICLE AUesat 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AUesat 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.

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

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

ARTICLE AUesat 11 : L'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 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

Implantation :

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

Matériaux

Sont interdits :

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

Façades

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

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

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

c) les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

d) bardage bois peints : les peintures vives sont interdites. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les menuiseries extérieures

Sont autorisées pour les volets et huisseries, les couleurs suivantes : blanc cassé, beige clair, Toutes les nuances de gris, bleu gris, bleus, vert gris, vert pastel

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.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les pentes doivent être comprises entre 28 et 32 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

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

Clôtures

- *Sur l'espace public :*

Les clôtures doivent être de 1.50 m de hauteur maximum et constituées exclusivement:

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontés de grilles ou grillages, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m.

Ces dispositifs pourront être doublés de haies vives végétales uniquement, à l'exclusion de tout autre dispositif.

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 de 1.80 m de hauteur maximum et constituées :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de grillages doublés d'une haie

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

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 AUesat 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules 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.

Nombre d'aires de stationnement minimum:

A - pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement *hors garage* pour les 20 à 50 premiers m² et une place de stationnement par tranche commencée de 50 m² supplémentaires de plancher Hors Œuvre net de construction.

B - pour les constructions à usage d'activités :

- 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 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette

C - pour les établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc.),

- 1 place pour 10 personnes, avec minimum d'1 place pour 10 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par activité.

D - pour les établissements de santé (hôpitaux, cliniques, foyers, etc...) :

- 1 place pour deux chambres

ARTICLE AUesat 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.

La surface réservée aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

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, les dépôts.

Les essences locales sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUesat 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3

ZONE A URBANISER AUd

La zone AUd est destinée à l'aménagement d'équipements de sports et de loisirs d'intérêt général.

ARTICLE AUd – OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

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

- Toutes constructions et installations, occupations des sols non liées aux équipements de sports et de loisirs d'intérêt général.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées
- les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home et le stationnement de caravane

ARTICLE AUD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions d'équipements de sports et de loisirs d'intérêt général.

ARTICLE AUd3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne

produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 4 mètres de largeur minimum.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE AUd 4 : LES 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 devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

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.

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

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 (fossé, 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 devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

3. Electricité, téléphone

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.

Tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)

ARTICLE AUd5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

1 - Constructions nouvelles

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m depuis l'alignement de la voie.

2 - Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

ARTICLE AUd 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 m en tout point au moins les uns des autres.

ARTICLE AUd 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AUd 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.

ARTICLE AUd 11 : L'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 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.

Matériaux

Sont interdits :

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

Clôtures

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 AUd 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE
STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE AUd 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.

ARTICLE AUd 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 4

ZONE A URBANISER AUe

La zone AUe est destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement favorisant le développement des loisirs et du tourisme.

ARTICLE AUe1 – OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

Sont interdits dans la zone AUe les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations, occupations des sols non liées aux équipements de loisirs et tourisme
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées
- les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2

ARTICLE AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable, les aires naturelles de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger
- les locaux d'habitation du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des installations autorisées dans la zone
- les équipements de loisirs et détente, tels que piscine, tennis, terrains de jeux ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement des diverses installations mentionnées ci-dessus,
- les constructions à usage commercial liées directement aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sous réserve que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 200 m²

ARTICLE AUe3 - LES 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 suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 4 mètres de largeur minimum.

ARTICLE AUe4 : LES 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 devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les

ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

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.

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

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 (fossé, 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 devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

3. Electricité, téléphone

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.

Tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)

ARTICLE AUe5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUe6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Constructions nouvelles

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m depuis l'alignement de la voie.

2 - Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

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

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 m en tout point au moins les uns des autres.

ARTICLE AUe9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée

simple sans dépasser 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage.

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

ARTICLE AUe 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, paysages et perspectives naturels ou urbains. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Matériaux

Sont interdits :

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

Menuiseries extérieures

Sont autorisées pour les volets et huisseries, les couleurs suivantes : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, bleu, le vert gris, le vert pastel

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.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les pentes doivent être comprises entre 28 et 32 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Sont interdits :

- les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches
- l'habillage des rives par caisson.
- les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région

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

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes, romanes ou plates.

Clôtures

Les clôtures peuvent être de 1.50 m de hauteur maximum et constituées exclusivement :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontés de grilles ou grillages, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m.

Ces dispositifs pourront être doublés de haies vives végétales uniquement, à l'exclusion de tout autre dispositif.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

Abris-jardins

Les abris jardins seront constitués de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale ou éventuellement d'un bardage bois peint dans le ton de la façade de la maison ; leurs couvertures seront en tuiles creuses ou romanes. Les bardages en tôle sont interdits.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies 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 par le respect de l'environnement.

ARTICLE AUe 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE AUe 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.

ARTICLE AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 5

ZONE A URBANISER

AUx

La zone AUx est destinée à l'aménagement d'une zone d'activités au lieu-dit des Justices..

ARTICLE AUx1 – OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

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

- toute construction, installation ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement
- les constructions nouvelles, 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 constructions à usage d'élevage ou forestier, aquacole ou ostréicole
- 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

ARTICLE AUX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- Les constructions :

- . soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- . soit au fur et à mesure de la réalisation des aménagements internes à la zone prévus par les « orientations d'aménagement » et le règlement

- Les constructions d'habitation destinées au gardiennage sont autorisées sous condition d'être insérées dans le même volume que le bâtiment d'activité et d'avoir une surface inférieure ou égale à 30 m².

ARTICLE AUx3 - LES 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.

1 – Accès :

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

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimum de 4 mètres et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

De plus des prescriptions sont portées graphiquement au plan de zonage : les accès à respecter, prioritairement, en cas d'aménagement. Le positionnement des parcours et des accès peut être l'objet d'adaptations en fonction de la nature des aménagements et des contraintes de sécurité.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation.

2 – Voirie :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur tracé et structure doivent permettre le passage des véhicules lourds.

Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement sont considérés comme une voirie et doivent être regroupés.

Les voies doivent avoir au minimum 7 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

ARTICLE AUx 4 - LES 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 le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui

pourra exiger des pré-traitements.

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.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou des effluents susceptibles de contenir des produits dangereux ou gênant l'épuration, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Toutes dispositions devront être prises pour la neutralisation des eaux au moyen d'un dispositif approprié à son genre d'industrie et dont le projet devra recevoir au préalable d'agrément de commune. En outre, ces eaux seront soumises à la vérification des services qualifiés.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés, ou réseaux collectifs pluviaux est interdite.

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 (fossé, 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 devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

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.

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.

Tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE AUx 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles de toutes natures doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

ARTICLE AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m minimum en tout point au moins les uns des autres.

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

ARTICLE AUx9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AUx10 - 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 9,00 mètres au faîtage.

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

ARTICLE AUx 11 - L'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.

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

11.1 Matériaux

Sont interdits :

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

Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles. Les bardages en acier pré-laqué sont autorisés. Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

11.2 toitures

Les toitures doivent être de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle, de bacs type acier pré-laqué. Des couvertures en fibro-ciment recouvertes de tuiles en chapeau peuvent être autorisées.

Des dispositions différentes peuvent être adoptées dans le cadre de créations architecturales particulières (aciers prélaqués, etc.).

Les couvertures en tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes, sont interdites.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

La pente des toitures doit être entre 28 et 32 % pour les bâtiments à usage

d'activités. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les châssis de type "velux" ou plaques translucides de petites dimensions (maximum 55 x 70 ou 78 x 98) sont autorisés.

11.3 Clôtures

Les clôtures doivent être de 1.50 m de hauteur maximum et constituées exclusivement:

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
 - soit de murets d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontés de grilles ou grillages, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m.
- Ces dispositifs pourront être doublés de haies vives végétales uniquement, à l'exclusion de tout autre dispositif.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

11.4 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 bonne intégration paysagère.

ARTICLE AUx 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 doit être assuré en dehors des voies publiques, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre brute de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus à l'alinéa précédent, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUx 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 entretenues.

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

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

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 AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 6

ZONE A URBANISER

AUz

Caractère de la zone :

La zone AUz est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, peu ou pas encore équipée, sur laquelle la commune projette de se développer à court et moyen terme.

Elle porte sur le secteur du Fief de Volette Nord et Sud.

Son aménagement sera réalisé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

L'urbanisation de ce secteur est donc conditionnée par la réalisation des équipements publics programmés dans le cadre de la procédure de ZAC.

Destination de la zone :

La zone AUz est prioritairement destinée à recevoir l'extension résidentielle de la commune, quelques équipements structurants, ainsi que des espaces publics.

Objectifs des dispositions réglementaires :

- Réaliser une opération d'aménagement d'ensemble, en greffant au tissu urbain existant, un secteur respectueux du caractère ancien du centre ville et de son cadre de vie.
- Développer une gamme de produits immobiliers répondant aux besoins (accession, primo accession, locatif social)

Article AUz1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les autorisations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2 du présent document, ainsi que :

- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home sur terrain construit ou non construit, et le stationnement de caravane
- les dépôts de toute nature y compris les dépôts de matériaux de construction, dépôts de véhicule hors d'usage
- les abris à animaux (poulaillers, chenils, ...) d'une superficie supérieure à 3 m² au sol.

Exceptions :

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements dits « techniques » liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements publics et services publics, d'intérêt général ou collectifs (transformateurs, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées...) sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. En outre, les dispositions réglementaires suivantes ne s'appliquent pas à l'implantation des équipements publics.

Article AUz2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- En application de l'article R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- Les démolitions sont soumises à autorisation.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de :

- n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,

- de respecter le schéma des orientations d'aménagement de la zone.

D'une façon générale, en zone AUz les occupations et utilisations du sol autorisées sont :

- Les constructions à usage d'habitation et leur extension,
- Les annexes accolées au bâtiment principal
- Les permis d'aménager et lotissements à usage d'habitation et ensemble de constructions groupées à usage principal d'habitation
- Les piscines,
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux de voirie, aux fouilles archéologiques, aux équipements d'intérêt public.

Article AUz3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 4 mètres minimum.

Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations sont considérés comme une voirie et doivent être regroupés.

2 – VOIRIE

Les voies ouvertes à la circulation générale (affectées à la circulation publique) correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la Commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies circulées auront une largeur de chaussée minimale de 4,50 m.

En cas de voies en impasse, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Article AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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'origines diverses.

2 - ASSAINISSEMENT

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

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.

Eaux pluviales

Toute construction ou opération nouvelle devra être équipée des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'absorption des eaux pluviales sur son terrain. Le système de gestion des eaux pluviales devra se conformer au schéma général Eaux pluviales de la ZAC. Un débit de fuite maximum pré-déterminé par l'aménageur devra être conforme au document Incidence Loi sur l'eau.

3. ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

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

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension

- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur devra être prévue)

- télédistribution éventuelle

Article AUz 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

Article AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie à l'alignement ou en en retrait dans une bande de 0 à 5 mètres.

b) Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- Les équipements d'intérêt collectif

c) Les piscines et les abris animaux doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

d) Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

e) Les clôtures dans tous les cas doivent être édifiées à l'alignement. Toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

Article AUz7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

Les piscines et abris animaux doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Article AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 m en tout point au moins les uns des autres.

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

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des constructions existantes.

Article AUz 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 60% de la superficie totale du terrain.

Article AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

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

Les abris pour animaux ne doivent pas dépasser 2.50 m au faîtage.

Article AUz 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et les annexes ne doivent pas, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels et urbains.

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.

Matériaux

Sont interdits :

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

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 en tenant compte 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 doivent 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, doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.
- e) les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain.
- f) bardage bois peints : les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain.

Les menuiseries extérieures

Sont autorisées pour les volets et huisseries, les couleurs suivantes : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, bleu, vert gris et vert pastel.

En plus de ces couleurs, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues : rouge bordeaux, brun foncé, vert foncé, bleu marine.

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.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux.

Sont interdits :

- les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches
- l'habillage des rives par caisson est prohibé.
- les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région

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

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes, romanes.

D'autre mode de couverture pourront être utilisés dans le cadre d'une architecture contemporaine.

Clôtures

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être de 1.20 m de hauteur maximum et constituées exclusivement:

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.

- soit de murets d'une hauteur maximum de 0,60 m surmontés de grilles, de lisse ou de traves, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,50 m.

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 seront constituées soit :

- de grillages doublés de haies ne devant pas excéder 1.80 m de hauteur
- de murs pleins en pierres de taille, ou enduits et ne devant excéder 1.50 m de hauteur.

Il pourra être autorisé un mur écran de 3 m à partir de la façade arrière sur jardin.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

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

Abris-jardins

Les abris jardins doivent être constitués de murs enduits de la tonalité de la construction principale ou éventuellement d'un bardage bois peint dans le ton de la façade de la maison ; leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes ou identiques à la maison. Les bardages en tôle sont interdits.

Panneaux solaires

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies 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 respect de l'environnement.

Article AUz 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit correspondre à la destination, à l'importance et la localisation des constructions et doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est prévu 2 places de stationnement (hors garages) qui pourront être à l'extérieur de la parcelle sous forme de regroupement de stationnements.

Article AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans le cadre de cet aménagement d'ensemble, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts conformément au schéma des orientations d'aménagement.

La surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être adaptée à la surface du terrain de l'opération.

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

Article AUz14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

CHAPITRE 7

ZONE AUo

La zone AUo correspond à une zone d'extension future des activités non polluantes liées à l'ostréiculture, l'aquaculture, la pêche, la mer ou à la préservation des savoirs faire anciens (liés directement à des activités exigeant la proximité de l'eau ou aux métiers de la mer). C'est une zone à protéger en raison notamment de son environnement naturel.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est **subordonnée à la modification ou révision simplifiée du P.L.U.** après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements et évaluation environnementale.

Les constructions nouvelles y seront admises à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux, sous réserve de leur compatibilité avec les résultats d'une l'étude hydraulique préalable aux autorisations qui doit tenir compte des cotes relevées lors de la tempête de décembre 1999, et de l'évolution des conditions climatiques.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de la modification ou la révision simplifiée du P.L.U.

ARTICLE AUo1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUo2 sont interdites.

ARTICLE AUo 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sans procédure préalable de modification ou de révision simplifiée du PLU, sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- les travaux d'hydraulique,

- la réhabilitation des marais, parcs et claires,
- l'aménagement des accès et cheminements pour permettre la circulation de véhicules motorisés
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

ARTICLE AUo 3 – LES 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 suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE AUo 4 – LES 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 un raccordement en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable sauf impossibilité technique.

En l'absence de réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 - Eaux usées/eaux vannes

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou occupation du sol autorisée doit être dotée d'un assainissement autonome qui devra être compatible avec la réglementation en vigueur. Les eaux usées et eaux vannes ne doivent pas être déversées dans les canalisations pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales devront être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

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 ou au terrain.

ARTICLE AUo 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUo6.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUo7.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUo8.

ARTICLE AUo 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUo9.

ARTICLE AUo 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

**ARTICLE AUo 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet.

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

Sans objet

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

La plantation de haie est interdite.

**ARTICLE AUo 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
(R.123-10).**

Sans objet.

CHAPITRE 8

ZONE A URBANISER

1AU

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme, en application de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa ; elle est **subordonnée à la modification du P.L.U.** après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de la modification du P.L.U.

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes constructions, installations ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation
- les constructions nouvelles ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les constructions isolées
 - l'édification ou l'extension de constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier, aquacole ou ostréicole
 - l'ouverture ou l'extension de carrières, mines et décharges
 - la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
 - les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2
 - le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home ou de caravanes
 - les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction, dépôts de véhicules hors d'usage

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement permettant l'aménagement cohérent de la zone et après modification du PLU :

- Les lotissements, groupes d'habitations ou opérations d'aménagement à vocation d'habitation
- Les installations nouvelles classées ou non et les entreprises artisanales et commerciales à condition que
 - elles soient liées à l'activité de la ville et présentent un caractère de service, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 200 m²
 - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de nuisances ou de risques graves pour la sécurité des constructions avoisinantes
 - leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement
 - les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructure existants
- 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 installations classées nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition que :
 - . elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - . des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion ...) ;
 - . les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

ARTICLE 1AU3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et 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.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU4.

ARTICLE 1AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU5.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU6.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU7.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU8.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU9.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU10.

**ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU11.

**ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE
STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU12.

**ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES
LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 9

ZONE A URBANISER

1AUx

La zone 1AUx est destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme, en application de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa ; elle est **subordonnée à la modification ou révision simplifiée du P.L.U.** après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de la modification du P.L.U..

ARTICLE 1AUx 1 – OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction, installations ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement
- les constructions nouvelles ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les logements
- les constructions isolées
- l'édification ou l'extension de constructions agricoles, d'élevage ou forestier, pour l'aquaculture ou l'ostréiculture.
- l'ouverture ou l'extension de carrières, mines et décharges.
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
 - les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2
 - le stationnement isolé de caravanes et mobil home
 - les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de

construction, dépôts de véhicules hors d'usage

ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions après approbation du Schéma de Cohérence Territoriale et modification du PLU et élaboration d'un schéma d'organisation d'ensemble de la zone

ARTICLE 1AUx3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et 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.

ARTICLE 1AUx 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AUx4.

ARTICLE 1AUx 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AUx5.

ARTICLE 1AUx 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AUx6.

ARTICLE 1AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AUx7.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AUx8.

ARTICLE 1AUx 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AUx9.

ARTICLE 1AUx 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AUx10.

ARTICLE 1AUx 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AUx11.

ARTICLE 1AUx 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AUx12.

ARTICLE 1AUx 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE 1AUx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 1 ZONE AGRICOLE A

La zone A correspond à la zone agricole.

Elle comporte un secteur Ap, secteur agricole à forte valeur paysagère.

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif
- les constructions et installations à usage aquacole ou ostréicole
- les éoliennes
- les antennes de plus de 12 mètres
- les constructions et installations liées à l'activité aquacole et ostréicole.

A l'intérieur des terrains humides identifiés au plan de zonage par une trame bleu clair :

- toutes les constructions sont interdites

En outre sont interdits **dans le secteur Ap :**

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

ARTICLE A2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation concernée.
 - Dans le cas d'une installation nouvelle (nouveau siège agricole) : dans ce cas, la construction des bâtiments

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

agricoles doit s'effectuer précédemment ou de manière concomitante à celle de la maison d'habitation.

- Dans le cas où les bâtiments d'activité agricole existent déjà, toute nouvelle habitation ou logement de fonction doit être implanté à une distance maximale de 50 m des bâtiments agricoles exigeant la proximité immédiate de l'exploitant agricole.
- Les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments repérés au plan (étoile rouge), dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- La construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à moins de 25 m maximum de l'habitation dont elle dépendent
- Les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, l'ensemble des hébergements et équipements touristiques réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activités de l'exploitation et se situent à moins de 50 m d'un corps de ferme.
Des distance différentes aux distances de 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons : de topographie, d'accès, de voisinage (incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence non occupée par un exploitant agricole) et de règlement sanitaire.
- les constructions et installations, affouillements et exhaussements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole
- les constructions techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- les éoliennes à usage individuel ou agricole

- la réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement et d'une surface limitée à 20 m².

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 de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux :

- les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En outre à l'intérieur de la zone submersible identifiée au plan de zonage par une trame bleu foncé :

A condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux, en dessous de la côte de constructibilité (3,99 m NGF) et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Rappel :

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 sont soumis à autorisation

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 3 – LES 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.

Aucun accès nouveau n'est autorisé sur les voies classées à grande circulation.

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

1 – Eau :

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 des installations dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des Services compétents.

Les eaux usées de toutes origines (installations classées ou familiales) ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

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

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle devra permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

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

En dehors des hameaux, les constructions neuves doivent être implantées dans une bande de 0 à 20 mètres comptée depuis l'alignement des voies publiques.

Il n'est pas fixé de règle :

- dans le cas d'extensions des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet est justifiée par sa nature ou la configuration du terrain
- pour les piscines non couvertes
- pour les équipements collectifs d'infrastructure dont la SHON est inférieure à 20 m²

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

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 m.

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

1. constructions à usage d'habitation ou dépendances/piscine

Si les constructions ne sont pas jointives, elles devront être implantés à une distance de 2 m au moins les uns des autres sans être toutefois supérieure à 25 mètres.

2. constructions à usage agricole

Les constructions particulières de type silos ou stockage de produits phytosanitaires devront respecter les éloignements prévus dans le cadre des différents règlements pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

ARTICLE A 11 – L'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 les talutages et mouvements de terre apparents.

Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de

plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles. Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

11.1 Constructions à usage d'habitation :

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire. Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

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 doivent être intégrés au bâtiment principal ou le prolonger.
- c) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

Les menuiseries extérieures

Sont autorisées pour les volets et huisseries les couleurs suivantes : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, bleus, vert gris, vert pastel

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.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

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

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes, romanes ou plates.

Clôtures

- *Sur l'espace public :*

Les clôtures doivent être de 1.50 m de hauteur maximum et constituées :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets surmontés de grille

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 de 1.80 m de hauteur maximum et constituées :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de grillages doublés de haies.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies 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 par le respect de l'environnement.

11.2 Constructions à usage agricole :

Façades

Elles doivent être constituées soit :

- de murs enduits

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

Les 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, pour le bâti ancien, ou de tôle laquée

Clôtures :

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, brandes, est interdit.

11.3 abris animaux

Seront utilisés pour les façades, le bois uniquement, pour les toitures le bois ou les plaques fibro ciment.

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article A12.

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

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

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 2

ZONE OSTREICOLE PROTEGEE Aor

ESPACE REMARQUABLE

AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

La zone Aor est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole. Elle est identifiée comme espace remarquable au titre de la Loi Littoral.

Elle est identifiée comme espace remarquable au titre de l'article L146-6 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Aor 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Aor2.

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

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 et de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le décret no 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires

et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements, d'une surface limitée à 12 m², exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

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

1 – Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

1 – Eau potable

En l'absence de réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées/eaux vannes

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou occupation du sol autorisée doit être dotée d'un assainissement autonome en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux usées/eaux vannes ne doivent pas être déversées dans les canalisations pluviales.

Eaux pluviales

Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales doivent être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

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 ou au terrain.

3 - Installations électriques :

Les dispositions concernant les installations électriques doivent tenir compte du risque de submersion : fourreaux étanches, disposition des prises et matériels en hauteur.

ARTICLE Aor 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait par rapport à l'alignement

ARTICLE Aor 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

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

Il n'est pas fixé de règle à l'article 8.

ARTICLE Aor 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Aor 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

11.1 constructions existantes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, être en harmonie avec le site ou le paysage.

Aspect extérieur :

Les murs et parois doivent être soit maçonnés, soit bardés. Les matériaux destinés à être enduit (parpaings, briques...) doivent être revêtus soit d'un enduit soit d'un bardage.

Les bardages doivent être d'aspect soit de bois en planches, assemblés ou teintés naturels, de ton sombre, soit d'acier prélaqué de teinte sombre ou soutenu ou de ton gris légèrement coloré.

Couvertures :

Les couvertures doivent être constituées :

- Soit de type tuiles plates de type mécanique, de ton clair (terre-cuite naturelle), avec une pente de 36 % minimum
- Soit de bardage type acier prélaqué de teinte gris sombre ou soutenu ou de gris légèrement coloré,
- Soit de bardages fibro-ciment teinté dans la masse.

11.2 constructions autorisées dans le cadre de l'article Aor2 d)

Aspect extérieur

Les cabanes doivent être en bois.

Les planches doivent être posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant).

Les joints entre les planches peuvent être fermés par des couvre joints en bois de 4 à 5 cm de largeur et de 1 cm d'épaisseur, cloués côté extérieur.

Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons peuvent être habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe.

Structures porteuses :

Les structures doivent être en bois.

Menuiseries extérieures :

Les portes doivent être pleines, à lames verticales. Les couleurs autorisées

sont : le bleu, le gris bleu, le vert ...

Couvertures

Elles doivent être en tuiles mécaniques plates. Les dalles et les descentes d'eaux pluviales sont interdites.

Les abords

Aucun additif à la construction du type barbecue, clôture bois, brande ou canisses n'est toléré. La plantation de haie est interdite.

Matériaux et aménagements proscrits :

- plaques fibro ciment, zinc, tôles métalliques
- antennes de télévision, paraboles
- stores extérieurs
- terrasses béton ou carrelage
- éclairage extérieur puissant

ARTICLE Aor 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article Aor12.

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

Sans objet.

ARTICLE Aor 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 1 ZONE NATURELLE N ET SECTEURS Na, Nd, Nh, Nr

La zone N est la zone naturelle des espaces à protéger.

Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

- **Le secteur Na** : terrains familiaux
- **Le secteur Nh** : habitat isolé
- **Le secteur Nd** : correspond aux terrains sur lesquels s'exerce l'activité ludique d'aéromodélisme au lieu-dit « les Mats », au sud de la Grève à Duret, en limite de marais.
- **Le secteur Nr** correspondant aux zones à protéger au titre des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral

La zone submersible identifiée à l'Atlas des risques littoraux (décembre 1999) est figurée au plan par une trame bleu foncé.

Des terrains humides sont identifiés au plan par une trame bleu clair.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ARTICLE N 1 – LES 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 constructions à vocation d'habitat et l'aménagement ainsi que l'extension des constructions existantes sauf dans les secteurs Nh
- les groupes d'habitations
- les constructions à vocation d'activités industrielles, artisanales
- les installations classées soumises à autorisation préalable
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier.
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes

- le stationnement de caravanes pratiqué isolément
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges
- les installations et travaux divers prévus par l'art. R 442-2-c du CU (affouillements et exhaussements du sol)
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les éoliennes

A l'intérieur des terrains humides identifiés au plan de zonage par une trame bleu clair :

- . les nouvelles constructions sont interdites

ARTICLE N2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - 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 :

- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- l'aménagement des routes existantes, s'il est nécessaire, avec leurs infrastructures et l'élargissement mesuré des voies existantes si nécessité technique.
- 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 travaux liés à l'hydraulique agricole, en particulier en application de l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, ainsi que les stations de pompage

2.2 - Dans le secteur Nr :

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 et de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés, après enquête publique dans

les cas prévus par le décret no 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.3 - Dans les secteurs Nh :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la S.H.O.N. existante uniquement
- les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 12 m² de SHOB
- La construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la S.H.O.N. existante uniquement
- Les piscines

A l'intérieur de la zone submersible identifiée au plan de zonage par une trame bleu foncé : à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux, en dessous de la cote de constructibilité (3,99 m NGF) et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- les aménagements liées aux constructions existantes, extensions limitées à 20 m².

2.4 - Dans le secteur Na :

Les structures et installations strictement nécessaires aux terrains familiaux : sanitaires, buanderie, locaux techniques

2.5 - Dans le secteur Nd :

Une construction strictement nécessaire à l'activité d'aéromodélisme, dont la surface maximale est fixée à 35 m², à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques (zone submersible).

2.6 – En outre à l'intérieur de la zone submersible identifiée au plan de zonage par une trame bleu foncé (dans les secteurs Nh et Nd) :

A condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux, en dessous de la cote de constructibilité (3,99 m NGF) et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7 sont soumis à autorisation

ARTICLE N3 : LES 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, etc.

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

1 – Eau potable

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.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

4 – Electricité, téléphone

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 pour l'électricité et pour le téléphone.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone N et les secteurs Nd et Nr :

Il n'est pas fixé de règle à l'article N5.

Dans les secteurs Na et Nh :

Pour l'aménagement ou l'extension d'une construction existante, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

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

6.1 - Dans la zone N et le secteur Nr

En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des routes départementales, des voies communales et chemins ruraux et des emprises ferroviaires.

Les constructions liées aux équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de reconstruction.

6.2 - Dans le secteur Nh :

a) En bordure de la déviation de la RD 14, les constructions doivent être édifiées à au moins 100 mètres de l'axe de la déviation, sauf dans le cas de lignes de recul portées graphiquement au plan de zonage, en application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme

b) le long des autres voies :

Les constructions neuves (dépendances, annexes, abris de jardin) ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les

extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines),

- soit en retrait dans une bande de 0 à 15 m :
 - pour préserver un mur ancien
 - si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle

Les constructions annexes sont implantées de préférence en fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

6.3 - Dans le secteur Na :

Les constructions neuves doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres depuis l'alignement.

6.4 - Dans le secteur Nd :

Les constructions neuves doivent être implantées dans une bande de 0 à 15 m.

6.5 - Dispositions générales :

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz devront s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

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

7.1 - Dans la zone N et le secteur Nr :

Il n'est pas fixé de règle.

7.2 - Dans le secteur Na et le secteur Nd:

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale au moins à 3 m des limites séparatives.

7.3 - Dans le secteur Nh :

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent

être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

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

Dans la zone N : il n'est pas fixé de règle.

Dans les secteurs Na, Nd , Nh et Nr:

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 m en tout point au moins les uns des autres. Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain

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

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans la zone N.

Dans le secteur Na : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,30 (30 %).

Dans le secteur Nd : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,10 (10 %).

Dans le secteur Nh : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,40 (40 %).

Dans le secteur Nr : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,15 (15 %).

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage, sauf dans le cas d'extension de bâtiments dont la hauteur serait supérieure.

Dans le secteur Nd : la hauteur des constructions est limitée à 2,50 m.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Dans la zone N et tous secteurs :

Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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.

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.

Le permis de démolir est obligatoire sur les bâtiments et éléments de petit patrimoine repérés au plan, par des étoiles.

11.2 - Dans le secteur Nh :

Est distinguée, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1 –MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS, ANCIENS (secteur Nh)

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.

Façades

La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des

façades est soumise au permis de démolir.

Sont autorisées :

- Les façades en pierres de taille prévues pour être apparentes. Elles peuvent être ravalées en laissant apparaître le parement d'origine. Les joints maçonnés des murs de pierres doivent être réalisés en mortier de chaux et de sable de teinte claire, du ton du matériau de parement.

- les façades en moellons de pierres calcaires pour être enduites. Elles doivent être enduites tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes. Les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés. L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.

Sont interdits :

- de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
- les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques
- la peinture sur pierres de taille
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive. Les matériaux de revêtement doivent être de ton clair.

Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli.

Les toitures doivent être réhabilitées ou modifiées selon les caractéristiques des couvertures existantes.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures (huisseries et contrevents) doivent être en bois peint.

Le remplacement des menuiseries bois et volets par des menuiseries en matériaux de synthèse est autorisé si les profils proposés présentent un aspect similaire (proportions, profils, etc.).

Les volets roulants sont autorisés. Dans ce cas, le caisson doit être intégré à la

maçonnerie.

Les volets battants pourront être conservés.

Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries peuvent être autorisées, sous réserve d'un apport architectural significatif.

Les couleurs des menuiseries doivent être dans les tons suivants : blanc cassé, beige clair, toutes les nuances de gris, bleu gris, vert gris, vert pastel.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Clôtures

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

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

2 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX (secteur Nh)

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.

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

c) les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être de ton clair.

Les bardages bois sont autorisés sur les parties annexes (garages, chais, abris jardin) dans les tons du bâtiment principal.

L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou brossé.

Toitures

La composition générale de la toiture doit être simple. 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.

Clôtures

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être de 1.50 m de hauteur maximum et constituées :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets surmontés de grilles, de lisses ou de traves

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 de 1.80 m de hauteur maximum et constituées :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets surmontés de grilles
- grillages doublés de haies

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

murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

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 abris jardins

Les abris jardins doivent être constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois peint de la tonalité de la construction principale. Leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes. Les bardages en tôle sont interdits.

Piscines :

Les couvertures des piscines, vues de l'espace public, ne doivent pas dépasser 0,30 m du niveau du sol.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies 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 par le respect de l'environnement.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans la zone N et tous les secteurs :

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

Dans les secteurs Na et Nh :

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

Dans les zones Nd, les installations doivent comporter un nombre de places suffisant pour le stationnement des véhicules.

**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.

Les espaces verts protégés

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.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations. La végétation d'arbres doit être maintenue.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence, ou d'essence locale.

Pour les végétaux les essences utilisées doivent être adaptées à la nature des sols.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.