

4.

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
COMMUNE D'ECHILLAIS



PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°1



REGLEMENT

Zones Ua, Ub, Uc, AU, 1AU, A, N et NI



P.O.S./P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	PUBLIE	APPROUVÉ
ELABORATION POS	Le	Le	Le 20.07.1978	Le 06.03.1980
MODIFICATION POS N°1	_____	_____	_____	Le 30.07.1982
N°2	_____	_____	_____	Le 30.08.1982
N°3	_____	_____	_____	Le 18.08.1983
DUP MISE A JOUR POS	_____	_____	_____	Le 12.06.1989 Le 24.04.1990
REVISION POS N°1	Le 11.10.1984	Le 12.05.1986	_____	Le 15.04.1987
N°2	Le 22.03.1990	Le 19.12.1991	_____	Le 05.11.1992
N°3	Le 20.01.2000	_____	_____	_____
REVISION POS/ ELABORATION PLU	Le 27.09.2001	Le 20.05.2003	_____	Le 09.03.2004
MODIFICATION PLU N°1	_____	_____	_____	Le 27.06.2012
VU POUR ETRE ANNEXÉ À LA DÉCISION MUNICIPALE EN DATE DE CE JOUR :		Le Maire		



PONANT
Stratégies Urbaines
Organisme de conseil
auprès des collectivités locales

95 rue Touffaire
17300 Rochefort
tél : 05 46 99 00 64
fax : 05 46 99 49 02
ponant.arba@wanadoo.fr



SOMMAIRE (pages modifiées)

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone Ua, et au secteur Uaa	10
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Ub, et au secteur Uba	14
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone Uc	19
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AU	32
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone AUx	36
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone 1AU	38b
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A	39
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A	40
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	44
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N,et aux secteurs Nm, Nv et Nx	45
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Nl	50

TITRE II – ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE Ua

La zone Ua comprend un secteur Uaa caractérisé par un bâti plus haut.

**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol**

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

Constructions

- 1.1-** Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
- 1.2-** Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
- 1.3-** Les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
- 1.4-** Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone ;
- 1.5-** Les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article Ua2 ;

Lotissements

- 1.6-** Les lotissements à usage d'activités ;

Installations et travaux divers - Carrières

- 1.7-** Les aires de sport et de loisirs ;
- 1.8-** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- 1.9-** Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 f du Code de l'Urbanisme ;
- 1.10-** Les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- 1.11-** Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.111-40 2° du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- 1.12-** Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, de résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.13- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1- En zone submersible figurée sur les documents graphiques, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol énoncées à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

2.2- Les constructions à usage commercial d'une surface hors œuvre nette de moins de 200 m² aux conditions de l'article Ua 12;

2.3- Les constructions à usage d'activités à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;

2.4- Les installations classées soumises à déclaration et leurs extensions, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages irréparables aux personnes et aux biens. Les travaux doivent être de nature à éviter ou diminuer les nuisances et à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations. Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol**

ARTICLE Ua 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les constructions et les installations devront être desservies par des voies adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 mètres.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte ; celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour par une seule manœuvre en marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

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

3.7- Chaque groupe de garages individuels ou collectifs ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée, située à plus de 10 mètres de l'angle de deux voies.

3.8- Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX***Eau potable***

4.1- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

4.2- Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3- L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4- Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

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

4.6- 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.

4.7- Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

4.9- Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

4.10- Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution. Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1- Afin de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être implantées pour tous leurs niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou projetées, sauf indication graphique contraire.

6.2- Dans le cas où des murs en pierre protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme et figurés sur les documents graphiques existent, l'implantation à l'alignement pourra être partielle.

6.3- Toutefois l'implantation au nu des constructions voisines existantes si elles sont implantées en retrait peut être autorisé.

6.4- Pour les constructions annexes (tel que garage, buanderie, etc), des implantations différentes peuvent être admises.

6.5- Des dispositions différentes peuvent également être autorisées dans le cadre d'un projet

d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie, excepté en bordure des voies existantes où les alinéa 6.1 et 6.2 s'appliquent.

6.6 – *Des constructions en cœur d'îlot sont admises à la condition qu'un bâtiment soit déjà édifié en premier rideau le long de la rue (et sous réserve du respect des règles de stationnement définies à l'article 12).*

6.7 - *Dans tous les cas, lorsque l'alignement n'est pas occupé par un bâtiment, la continuité visuelle sera assurée par une clôture conforme à l'article 11 et édifiée à l'alignement.*

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

7.1- Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ua, excepté le secteur Uaa

10.1- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

10.2- La hauteur des *bâtiments annexes, séparés du bâtiment principal (tels que garages, buanderies, etc)*, ne peut dépasser 4,50 mètres au faîtage.

Dans le secteur Uaa

10.3- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage. Le front bâti sur l'espace public côté Ouest comportera au moins un niveau su rez-de-chaussée.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

HABITATIONS

Aspect général

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

Matériaux

11.3- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération .

Toitures

11.4- A l'exclusion des projets d'une surface inférieure à 20 m², les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les faîtages du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée sera surmonté de mitres en terre cuite ou de tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

11.5- Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses de type tige de botte ou romane-canal de teintes mélangées (2 ou 3 tons).

11.6- Aucun débord de toit sur les murs pignons n'est autorisé. L'égout de toiture sera maçonné avec un débords de 10 à 16 centimètres au maximum par rapport au mur extérieur (*croquis en annexe*).

Murs-façades

11.7- Les enduits seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Sont interdits les enduits écrasés, grézés et bruts de lance à grosse granulométrie ainsi que les effets de zébrures totales ou partielles.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (blanc, beige, etc).

11.8- Les percements seront nettement plus hauts que larges, dans la proportion au minimum de 1 à 1,5, et comporteront de grands carreaux charentais ou de grands vitrages

Les appuis de fenêtres seront réalisés de façon traditionnelle, épais, peu saillants et débordant de façon limitée l'encadrement de l'ouverture.

Les fenêtres seront munies de volets pleins, battants sans Z en bois ou en PVC. Les volets roulants pourront éventuellement être autorisés sur l'arrière des façades de la construction, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la composition de la façade et que le coffre ne soit pas visible.

11.9- Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi.

11.10- Les menuiseries des portes et des fenêtres seront peintes de couleur claire (blanc cassé, gris clair, bleu ou vert pastel).

Le ton naturel bois n'est pas autorisé.

Les éléments d'occultation (volets, portes de garage, fermeture de coffret techniques, etc), ainsi que les ferrures seront peints en gris clair, blanc cassé, bleu ou vert pastel.

La porte d'entrée pourra être d'une couleur plus foncée.

11.11- Les ouvertures cintrées auront une flèche de 7 cm maximum.

Clôtures

11.12- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.13- Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit sous forme d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,20 mètres,
- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 1,00 et 1,20 mètres ; la hauteur totale ne pourra alors excéder 2,20 mètres.

11.14- Les clôtures sur limites séparatives seront :

- soit de type végétal, éventuellement doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 2 mètres maximum,
- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

11.15- Les murs de clôture seront réalisés :

- soit en pierre, de mise en œuvre traditionnelle,
- soit enduits sur les deux faces.

11.16- Les murs traditionnels, en moellon de pierre, notamment ceux protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, doivent être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle (couronnement sans bandeau ni tuile en bâtière, ou par accumulation de pierres, lit des pierres apparent, sans joint, ...).

BÂTIMENTS ANNEXES

11.17- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS ET AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.18- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les toitures seront en tuiles creuses de type tige de botte, romane-canal de teintes mélangées (2 ou 3 tons), etc.

Les bardages sont interdits. Les murs seront enduits. Les enduits seront lissés, grattés, talochés, ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Sont interdits les enduits écrasés, grézés et bruts de lance à grosse granulométrie ainsi que les effets de zébrure totales ou partielles.

11.19- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.20- Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 3 m de haut.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

12.1- Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2- Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle (sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement est exigée), non comptées les places de stationnement intégrées aux bâtiments.

- Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente ainsi qu'une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

12.3- En outre, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), il sera exigé sur les espaces communs une place de stationnement pour deux logements.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de

stationnement, doivent être obligatoirement plantées.

13.2- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération et être constituée d'un seul tenant.

13.3- Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.4- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.5- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

<p style="text-align: center;">Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

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

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE Ub

La zone Ub comprend un secteur Uba plus dense.

**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol**

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

Constructions

- 1.1-** Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
- 1.2-** Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
- 1.3-** Les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
- 1.4-** Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone ;
- 1.5-** Les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article Ub2 ;

Lotissements

- 1.6-** Les lotissements à usage d'activités ;

Installations et travaux divers - Carrières

- 1.7-** Les aires de sport et de loisirs ;
- 1.8-** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- 1.9-** Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 f du Code de l'Urbanisme ;
- 1.10-** Les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- 1.11-** Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.111-40 2° du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- 1.12-** Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, de résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
- 1.13-** L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1-** Les constructions à usage commercial d'une surface hors œuvre nette de moins de 200 m² aux conditions de l'article Ub 12;
- 2.2-** Les constructions à usage d'activités à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- 2.3-** Les installations classées soumises à déclaration, l'extension et l'aménagement des installations existantes, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages irréparables aux personnes et aux biens. Les travaux doivent être de nature à éviter ou diminuer les nuisances et à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations. Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol**

ARTICLE Ub 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1-** Les constructions et les installations devront être desservies par des voies adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de sécurité et des moyens

d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 mètres.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte ; celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour par une seule manœuvre en marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

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

3.7- Chaque groupe de garages individuels ou collectifs ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée, située à plus de 10 mètres de l'angle de deux voies.

3.8- Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

4.2- Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3- L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4- Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est

subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

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

4.6- 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.

4.7- Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'irrigation.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

4.9- Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

4.10- Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution. Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1- Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul de 4 mètres minimum par rapport

à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2- Toutefois, des implantations différentes pourront être admises (notamment implantation à l'alignement) lorsque les constructions avoisinantes sont implantées différemment.

6.3- Des dispositions différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie, excepté en bordure des voies existantes où le premier alinéa s'applique.

6.3- Dans tous les cas, les clôtures maçonnées ou végétales seront édifiées à l'alignement et respecteront les conditions de l'article Ub 11. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

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

7.1- Les constructions seront implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2- Toutefois, l'implantation sur, au plus, deux limites séparatives contiguës pourra être admise.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

10.2- La hauteur des *bâtiments annexes, séparés du bâtiment principal (tels que garages, buanderies, etc)*, ne peut dépasser 4,50 mètres au faîtage.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

HABITATIONS

Aspect général

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

Matériaux

11.3- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération .

Toitures

11.4- A l'exclusion des projets d'une surface inférieure à 20 m², les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les faîtages du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée sera surmonté de mitres en terre cuite ou de tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

11.5- Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses de type tige de botte ou romane-canal de teintes mélangées (2 ou 3 tons).

11.6- Aucun débord de toit sur les murs pignons n'est autorisé. L'égout de toiture sera maçonné avec un débords de 10 à 16 centimètres au maximum par rapport au mur extérieur (*croquis en annexe*).

Murs-façades

11.7- Les enduits seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Sont interdits les enduits écrasés, grésés et bruts de lance à grosse granulométrie ainsi que les effets de zébrures totales ou partielles.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (blanc, beige, etc).

11.8- Les percements seront nettement plus hauts que larges, dans la proportion minimum de 1 à 1,5, et comporteront de grands carreaux charentais ou de grands vitrages.

Les appuis de fenêtre seront réalisés de façon traditionnelle, épais, peu saillants et débordant de façon limitée l'encadrement de l'ouverture.

Les fenêtres seront munies de volets pleins, battants sans Z en bois ou en PVC. Les volets roulants pourront éventuellement être autorisés sur l'arrière des façades de la construction, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la composition de la façade et que le coffre ne soit pas visible.

11.9- Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi.

11.10- Les menuiseries des portes et des fenêtres seront peintes de couleur claire (blanc cassé, gris clair, bleu ou vert pastel).

Le ton naturel bois n'est pas autorisé.

Les éléments d'occultation (volets, portes de garage, fermeture de coffret techniques, etc), ainsi que les ferrures seront peints en gris clair, blanc cassé, bleu ou vert pastel.

La porte d'entrée pourra être d'une couleur plus foncée.

11.11- Les ouvertures cintrées auront une flèche de 7 cm maximum.

Clôtures

11.12- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.13- Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, éventuellement surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ; la hauteur totale ne pourra alors excéder 1,60 mètres ;
- soit de type végétal, éventuellement doublé d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

11.14- Les clôtures sur limites séparatives seront :

- soit de type végétal, éventuellement doublé d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2,00 mètres,
- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

11.15- Les murs de clôture seront réalisés :

- soit en pierre, de mise en œuvre traditionnelle,
- soit enduits sur les deux faces.

11.16- Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle (couronnement sans bandeau ni tuile en bâtière, ou par accumulation de pierres, lit des pierres apparent, sans joint,...).

BÂTIMENTS ANNEXES

11.17- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS ET AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.18- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les toitures seront en tuiles creuses de type tige de botte, romane-canal de teintes mélangées (2 ou 3 tons), etc.

Les bardages sont interdits. Les murs seront enduits. Les enduits seront lissés, grattés, talochés, ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Sont interdits les enduits écrasés, grézés et bruts de lance à grosse granulométrie ainsi que les effets de zébrure totales ou partielles.

11.19- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.20- Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 3 m de haut.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

12.1- Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2- Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle.

12.3- Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente, ainsi qu'une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

12.4- En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il sera aménagés sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées.

13.2- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération et être constituée d'un seul tenant.

13.3- Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.4- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.5- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

<p style="text-align: center;">Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

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

14.1- Pour les constructions à usage d'habitations, le COS est fixé à :

- 0,40 dans la zone Ub
- 0,60 dans le secteur Uba.

14.2- Pour les constructions affectées à un autre usage, il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE Uc

**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol**

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

Constructions

- 1.1-** Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
- 1.2-** Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
- 1.3-** Les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
- 1.4-** Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial ;
- 1.5-** Les installations classées nouvelles et leur extension, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées à l'article Uc2 ;

Lotissements

- 1.6-** Les lotissements et groupes d'habitations ;
- 1.7-** Les lotissements à usage d'activités ;

Installations et travaux divers - Carrières

- 1.8-** *Les aires de sport et de loisirs ;*
- 1.9-** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- 1.10-** Les affouillements et exhaussements du sol *visés à l'article R.421-23 f du Code de l'Urbanisme ;*
- 1.11-** Les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- 1.12-** Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, *conformément à l'article R.111-40 2° du Code de l'Urbanisme*, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- 1.13-** Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, *de résidences mobiles de loisirs*, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.14- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage *au sens du Code de l'Urbanisme*.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1- En zone submersible figurée sur les documents graphiques, ne sont admises que les occupation set utilisations du sol énoncées à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

2.2- Les constructions à usage d'activités à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;

2.3- Les installations classées soumises à déclaration, l'extension et l'aménagement des installations existantes, à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages irréparables aux personnes et aux biens. Les travaux doivent être de nature à éviter ou diminuer les nuisances et à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations. Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol**

ARTICLE Uc 3 –DESSERTES DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les constructions et les installations devront être desservies par des voies adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public. La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 mètres.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte ; celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour par une seule manœuvre en marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

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

3.7- Chaque groupe de garages individuels ou collectifs ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée, située à plus de 10 mètres de l'angle de deux voies.

3.8- Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.

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

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX***Eau potable***

4.1- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

4.2- Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3- L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4- Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

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

4.6- 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.

4.7- Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'irrigation.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

4.9- Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1- Toute construction ne peut être édiflée à moins de :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres des voies communales.

6.2- Toutefois, l'implantation au nu des constructions voisines peut être admise.

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

7.1- Les constructions seront implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2- Toutefois, l'implantation sur au plus deux limites séparatives contiguës pourra être admise.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

10.2- La hauteur des *bâtiments annexes (tels que garages, buanderies, etc), séparés du bâtiment principal* (telles que garages, buanderies, etc), ne peut dépasser 4,50 mètres au faitage.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

HABITATIONS

Aspect général

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

Matériaux

11.3- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération .

Toitures

11.4- A l'exclusion des projets d'une surface inférieure à 20 m², les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les faitages du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée sera surmonté de mitres en terre cuite ou de

tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

11.5- Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses de type tige de botte ou romane-canal de teintes mélangées (2 ou 3 tons).

11.6- Aucun débord de toit sur les murs pignons n'est autorisé. L'égout de toiture sera maçonné avec un débords de 10 à 16 centimètres au maximum par rapport au mur extérieur (*croquis en annexe*).

Murs-façades

11.7- Les enduits seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Sont interdits les enduits écrasés, grésés et bruts de lance à grosse granulométrie ainsi que les effets de zébrures totales ou partielles.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (blanc, beige, etc).

11.8- Les percements seront nettement plus hauts que larges, dans la proportion minimum de 1 à 1,5, et comporteront de grands carreaux charentais ou de grands vitrages.

Les appuis de fenêtre seront réalisés de façon traditionnelle, épais, peu saillants et débordant de façon limitée l'encadrement de l'ouverture.

Les fenêtres seront munies de volets pleins, battants sans Z en bois ou en PVC. Les volets roulants pourront éventuellement être autorisés sur l'arrière des façades de la construction, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la composition de la façade et que le coffre ne soit pas visible.

11.9- Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi.

11.10- Les menuiseries des portes et des fenêtres seront peintes de couleur claire (blanc cassé, gris clair, bleu ou vert pastel).

Le ton naturel bois n'est pas autorisé.

Les éléments d'occultation (volets, portes de garage, fermeture de coffret techniques, etc), ainsi que les ferrures seront peints en gris clair, blanc cassé, bleu ou vert pastel.

La porte d'entrée pourra être d'une couleur plus foncée.

11.11- Les ouvertures cintrées auront une flèche de 7 cm maximum.

Clôtures

11.12- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.13- Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, éventuellement surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ;

la hauteur totale ne pourra alors excéder 1,60 mètres ;

- soit de type végétal, *éventuellement* doublé d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

11.14- Les clôtures sur limites séparatives seront :

- soit de type végétal, *éventuellement* doublé d'un grillage vert d'une hauteur *maximale* de 2,00 mètres,
- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2,00 mètres.

11.15- Les murs de clôture seront réalisés :

- soit en pierre, de mise en œuvre traditionnelle,
- soit enduits sur les deux faces.

11.16- Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle (couronnement sans bandeau ni tuile en bâtière, ou par accumulation de pierres, lit des pierres apparent, sans joint,...).

BÂTIMENTS ANNEXES

11.17- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS ET AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.18- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les toitures seront en tuiles creuses de type tige de botte, romane-canal de teintes mélangées (2 ou 3 tons), etc.

Les bardages sont interdits. Les murs seront enduits. Les enduits seront lissés, grattés, talochés, ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Sont interdits les enduits écrasés, grézés et bruts de lance à grosse granulométrie ainsi que les effets de zébrure totales ou partielles.

11.19- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.20- Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 3 m de haut.

ARTICLE Uc 12 – STATIONNEMENT

12.1- Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être

réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2- Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle.

12.3- Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées.

13.2- Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.3- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.4- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

<p>Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

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

14.1- Le COS est fixé à 0,20 pour les constructions à usage d'habitations (y compris les annexes séparées du bâtiment principal).

14.2- Pour les constructions affectées à un autre usage, il n'est pas fixé de COS.

TITRE III – ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – ZONE A URBANISER AU

**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol**

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

Constructions

- 1.1-** Les installations et bâtiments nécessaires à l'activité agricole ;
- 1.2-** Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité d'un quartier d'habitations ;
- 1.3-** Les installations et constructions nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil,...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle ;
- 1.4-** Les constructions à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone ;
- 1.5-** Les installations classées soumises à autorisation préfectorale ;

Lotissements

- 1.6-** Les lotissements à usage d'activités ;

Installations et travaux divers - Carrières

- 1.7-** Les aires de sport et de loisirs ;
- 1.8-** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- 1.9-** Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-23 f du Code de l'Urbanisme ;
- 1.10-** Les dépôts de déchets de toute nature, notamment le dépôt de véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone, et les décharges ;

Terrains de camping et stationnement des caravanes

- 1.11-** Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, conformément à l'article R.111-40 2° du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- 1.12-** Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, de résidences mobiles de loisirs, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

1.13- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1-** Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation, etc) ;
- 2.2-** Les constructions à usage commercial d'une surface hors œuvre nette de plus de 200 m² sous réserve des dispositions de l'article AU 12;
- 2.3-** Les constructions à usage d'activités à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- 2.3-** Les installations classées soumises à déclaration à la condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité de bruit et d'odeur, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages irréparables aux personnes et aux biens. Les travaux doivent être de nature à éviter ou diminuer les nuisances et à garantir la qualité ou l'amélioration de l'aspect des installations. Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

2.4- Dans la zone AU de la ZAC de la Tourasse, un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux est à réaliser au sein de chaque opération d'aménagement de construction de logements dès qu'elle dépasse 10 logements : le taux de logements locatifs sociaux à produire par rapport au nombre de logements réalisés, est fixé à au moins 20 %.
Dans les ZAC, le taux s'applique de façon globale et non par constructeur.
En cas de décimales dans le nombre résultant de l'application du taux, c'est la règle des arrondis mathématiques qui est utilisée.

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol**

ARTICLE AU 3 –DESSERTES DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 3.1-** Les constructions et les installations devront être desservies par des voies adaptées à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent et

répondant aux exigences de sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

La largeur de la voie ne pourra être inférieure à 4 mètres.

3.2- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte ; celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour par une seule manœuvre en marche arrière.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- Tout nouvel accès doit être adapté à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

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

3.7- Chaque groupe de garages individuels ou collectifs ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée, située à plus de 10 mètres de l'angle de deux voies.

3.8- Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et sortie puissent se faire dans les conditions de sécurité exigées par les services compétents et de visibilité.

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

3.10- *La création d'accès directs à la future voie de contournement (déviation de la RD 238) seront interdits en dehors des points d'échange prévus au projet.*

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement – Eaux Usées

4.2- Toute installation ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.3- L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdite.

4.4- Le rejet des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur.

Eaux pluviales

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

4.6- 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.

4.7- Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'irrigation.

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux sont souterrains, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent l'être également, sauf difficultés techniques reconnues. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé.

4.9- Dans le cas de la restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé posé sur les façades.

4.10- Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique reconnue. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution. Les lotisseurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1- Toute construction ne peut être édifée à moins de:

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 10 mètres des voies communales.

6.2- Des dispositions différentes peuvent également être autorisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, si le parti d'aménagement le justifie.

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

7.1- Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit en retrait d'un minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

10.2- La hauteur des *bâtiments annexes, séparés du bâtiment principal* (tels que garages, buanderies, etc), ne peut dépasser 4,50 mètres au faitage.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

HABITATIONS

Aspect général

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

Matériaux

11.3- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération.

Toitures

11.4- A l'exclusion des projets d'une surface inférieure à 20 m², les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les faitages du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée sera surmonté de mitres en terre cuite ou de tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

11.5- Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses de type tige de botte ou romane-canal de teintes mélangées (2 ou 3 tons).

11.6- Aucun débord de toit sur les murs pignons n'est autorisé. L'égout de toiture sera maçonné avec un débords de 10 à 16 centimètres au maximum par rapport au mur extérieur (*croquis en annexe*).

Murs-façades

11.7- Les enduits seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Sont interdits les enduits écrasés, grésés et bruts de lance à grosse granulométrie ainsi que les effets de zébrures totales ou partielles.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (blanc, beige, etc).

11.8- Les percements seront nettement plus hauts que larges dans la proportion minimum de 1 à 1,5. et comporteront de grands carreaux charentais ou de grands vitrages,

Les appuis de fenêtres seront réalisés de façon traditionnelle, épais, peu saillants et débordant de façon limitée l'encadrement de l'ouverture.

Les fenêtres seront munies de volets pleins, battants sans Z en bois ou en PVC. Les volets roulants pourront éventuellement être autorisés sur l'arrière des façades de la construction, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la composition de la façade et que le coffre ne soit pas visible.

11.9- Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi.

11.10- Les menuiseries des portes et des fenêtres seront peintes de couleur claire (blanc cassé, gris clair, bleu ou vert pastel).

Le ton naturel bois n'est pas autorisé.

Les éléments d'occultation (volets, portes de garage, fermeture de coffret techniques, etc), ainsi que les ferrures seront peints en gris clair, blanc cassé, bleu ou vert pastel.

La porte d'entrée pourra être d'une couleur plus foncée.

11.11- Les ouvertures cintrées auront une flèche de 7 cm maximum.

Clôtures

11.12- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.13- Les clôtures sur rue seront réalisées :

- soit d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre, éventuellement surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,00 mètre ; la hauteur totale ne pourra alors excéder 1,60 mètres ;
- soit de type végétal, éventuellement doublé d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 mètres.

11.14- Les clôtures sur limites séparatives seront : soit de type végétal, éventuellement doublé d'un grillage vert d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, - soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,20 et 2,00 mètres.

11.15- Les murs de clôture seront réalisés :

- soit en pierre, de mise en œuvre traditionnelle,
- soit enduits sur les deux faces.

BÂTIMENTS ANNEXES

11.16- Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS ET AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.17- Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc. devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 3 m de haut.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

12.1- Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux-roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique reconnue.

12.2- Il doit être aménagé 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle.

12.3- Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente, ainsi qu'une aire de stationnement pour les véhicules deux roues.

12.4- En outre, dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagés sur les espaces communs 1 place de stationnement pour 2 logements.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Les surfaces libres de toute construction, notamment les espaces libres créés par les immeubles en retrait, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées.

13.2- Dans les groupes d'habitations ou lotissements, la surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération et être constituée d'un seul tenant.

13.3- Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.4- Les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales et diversifiées.

13.5- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

**Section 3 - Possibilités
maximales d'occupation des
sols**

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

14.1- Le COS est fixé à 0,40 par opération.

CHAPITRE 3 – ZONE A URBANISER 1AU

**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol**

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

1.1- Les occupations et utilisations du sol autres que celles énoncées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

2.1- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectifs, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseau d'eau, assainissement, électricité, gaz...).

Toute autre occupations ou utilisation du sol est subordonnée à modification (ou révision) du PLU.

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol**

ARTICLE 1AU 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

3.1- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Non réglementé.

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

6.1- Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

7.1- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres de la limite.

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

8.1- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- Non réglementé.

ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT

12.1- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

13.1- Non réglementé.

**Section 3 - Possibilités
maximales d'occupation des
sols**

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1- Non réglementé.

TITRE IV – ZONE AGRICOLE A

CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE A**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol****ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET
UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol toutes les occupations et utilisations du sol non visée à l'article A2.

**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET
UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES
CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés sous condition :

2.1- En zone submersible figurée sur les documents graphiques, ne sont admises que les occupation set utilisations du sol énoncées à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

2.2- Les constructions et l'extension des bâtiments existants sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation agricole.

2.3- Les constructions destinées au logement des exploitants, à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, après l'édification de ces derniers, et dans la limite de 250 m² de SHON.

2.4- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants, éventuellement avec changement d'affectation, sans création d'emprise au sol et sous réserve qu'ils soient liés ou qu'ils constituent une activité accessoire à l'exploitation agricole (par exemples les activités agritouristiques).

2.5- Les bâtiments annexes à l'habitation, *séparé du bâtiment principal (tels que garages, buanderies, etc)*, dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre nette, avec un maximum d'une annexe par habitation liée à une exploitation agricole existante.

2.6- Les établissements soumis au régime des installations classées à condition qu'ils soient nécessaires ou liés à l'activité agricole.

2.7- Le stationnement de caravanes isolées à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, *conformément à l'article R.111-40 2° du Code de l'Urbanisme*, dans la limite d'une caravane par unité foncière.

Dans le secteur de carrière mentionné aux documents graphiques sont seuls autorisés :

2.8- Les constructions, installations, classées ou non, aménagements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'ouverture ou à l'exploitation de carrières.

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol****ARTICLE A 3 –DESSERT DES TERRAINS
ET ACCÈS**

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi tour.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- 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. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

3.5- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.7- *La création d'accès directs à la future voie de contournement (déviation de la RD 238) seront interdits en dehors des points d'échange prévus au projet.*

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2- Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation de ces constructions, établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations, et l'eau doit être reconnue potable.

Assainissement – Eaux Usées

4.3- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.4- En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

4.5- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.6- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.7- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8- En l'absence de réseau, 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

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- En l'absence de réseau public d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains.

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

6.1- Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins :

- 75 mètres de l'axe de la RD 733, à l'exception :
 - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - des bâtiments d'exploitation agricole,
 - des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales.

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

7.1- Les constructions doivent être implantées en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, notamment en limite séparative, pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 4,50 mètres au faîtage.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

10.2- La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation, *séparés du bâtiment principal (tels que garages, buanderies, etc)*, ne peut excéder 4,50 mètres au faitage.

10.3- La hauteur définie ci-dessus ne doit pas excéder 9 mètres pour les autres constructions, sauf si des impératifs techniques le justifient (notamment pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole tels que les silos, cuves, chais, etc).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

Matériaux

11.4- Sont interdits:

- les peintures et les revêtements colorés dans les teintes vives;
- les bardages en tôle, matière plastique et Fibrociment;
- la peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.

HABITATIONS

Toitures

11.5- Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile canal ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant.

11.6- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.7- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

Murs-façades

11.8- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit.

11.9- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Clôtures

11.10- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.11- Les murs traditionnels, en moellon de pierre, notamment ceux protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, doivent être préservés sur toute leur hauteurs et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle (couronnement sans bandeau ni tuile en bâtière, ou par accumulation de pierres, lit des pierre apparent, sans joints, ...).

BÂTIMENTS ANNEXES

11.12- Les bâtiments annexes aux habitations (tels que garage, abris de jardin, etc) devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS AUX AGRICOLES

11.13 - Les bâtiments supports d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage.

11.14 - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site (la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de gris, d'ocre clair à brun ou vert ; le blanc pur est interdit).

11.16 - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.17 - Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

13.2- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

13.3- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

<p style="text-align: center;">Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

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

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE V – LES ZONES
NATURELLES**

CHAPITRE 1 – ZONE NATURELLE N

La zone N identifie des secteurs à caractère naturel, à préserver notamment en raison des paysages. Elle comprend :

- Le secteur Nm, pour accueillir un terrain de manœuvre de l'Armée ;
- Le secteur Nv qui constitue le secteur constructible de la zone naturelle ;
- Le secteur Nx, réservé à l'activité de dépôt et de transformation de ferraille.

**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol**

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

2.1- En zone submersible figurée sur les documents graphiques, ne sont admises que les occupation set utilisations du sol énoncées à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

2.2- En zone de mouvements de terrain figurée sur les documents graphiques, ne sont admises que les occupation set utilisations du sol énoncées à l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement.

Dans la zone N, et le secteur Nv (excepté dans les secteurs Nm et Nx)

Constructions

2.3- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, à condition :

- qu'elle ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface hors œuvre nette existant initialement à la date d'entrée en vigueur du présent règlement,

- que, dans le cas d'une extension, le seuil soit à une altitude au moins égale à 4,30 mètres NGF.

Les travaux d'aménagement, de réhabilitation et d'extension sur les bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et identifiés en annexe du présent règlement, devront être conçus de manière à préserver les caractéristiques esthétiques et historiques de ce bâti.

2.4- Le changement de destination des constructions existantes sous réserve que :

- les bâtiments soient édifiés en matériaux durs traditionnels,
- et que le changement de destination n'aie pas pour objet une activité incompatible avec le caractère naturel de la zone, ni avec le voisinage d'habitations le cas échéant.

2.5- Les bâtiments annexes à l'habitation *séparé du bâtiment principal (tels que garages, buanderies, etc)*, dans la limite de 30 m² de surface hors œuvre nette, avec un maximum d'une annexe par habitation.

2.6- L'aménagement et la construction de bâtiments destinés à l'accueil d'animaux, sous réserve qu'ils soient :

- lié à une activité déjà existante dans la zone à la date d'entrée en vigueur du présent règlement,
- et implantés à proximité des bâtiments existants.

2.7- L'extension des constructions à usage agricole, sous réserve qu'elles soient édifiées en matériaux durs, dans la limite de 25% de la surface hors œuvre brute existante.

2.8- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, notamment économique, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone, y compris les ouvrages hydrauliques agricoles et les clôtures.

Stationnement des caravanes

2.9- Le stationnement de caravanes isolées à condition d'être réalisé sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, *conformément à l'article R.111-40 2° du Code de l'Urbanisme*, et dans la limite d'une caravane par unité foncière.

Dans le secteur Nv seulement

2.10- Les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exclusion des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,etc).

Dans le secteur Nm

2.11- Les aménagements et installations nécessaires aux activités de l'Armée.

Dans le secteur Nx

2.12- Le dépôt de ferrailles à condition qu'il s'intègre dans le paysage et l'environnement, et qu'il soit notamment masqué par des rideaux de végétations.

2.13- Les constructions nouvelles, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité autorisée dans le secteur.

2.14- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la direction et la surveillance des installations.

Dans le secteur de carrière mentionné aux documents graphiques sont seuls autorisés :

2.15- Les constructions, installations, classées ou non, aménagements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'ouverture ou à l'exploitation de carrières.

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol**

ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1- Les voies ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi tour.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- 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. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

3.5- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

3.6- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.8- La création d'accès directs à la future voie de contournement (déviation de la RD 238) seront

interdits en dehors des points d'échange prévus au projet.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1- Toute occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2- Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation de ces constructions, établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations, et l'eau doit être reconnue potable.

Assainissement – Eaux Usées

4.3- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.4- En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

4.5- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.6- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux et interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.7- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8- En l'absence de réseau, 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

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf

difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- En l'absence de réseau public d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains.

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

6.1- Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins :

- 75 mètres de l'axe de la RD 733, à l'exception :
 - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - des bâtiments d'exploitation agricole,
 - des services publics qui exigent la proximité immédiate des infrastructures routières,
- 15 mètres de l'axe de routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales.

6.2- Toutefois, dans les hameaux, des extensions et aménagements de bâtiments existants implantés différemment peuvent être autorisés s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

6.3- Dans le secteur Nv, des implantations différentes pourront être exigées, notamment à l'alignement.

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

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.

Lorsque les constructions seront implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de la façade au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

10.2- La hauteur des bâtiment annexes à l'habitation, *séparé du bâtiment principal (tels que garages, buanderies, etc)*, ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage.

10.3- La hauteur n'est pas limitée pour les installations conditionnées par des impératifs techniques.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

HABITATIONS

Aspect général

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

Matériaux

11.3- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération .

Toitures

11.4- A l'exclusion des projets d'une surface inférieure à 20 m², les constructions doivent être

couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes. Les pentes de toitures seront de 35% maximum. Les faitages du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la saintongeaise. La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit de cheminée sera surmonté de mitres en terre cuite ou de tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

11.5- Les couvertures seront en tuiles terre cuite creuses de type tige de botte ou romane-canal de teintes mélangées (2 ou 3 tons).

11.6- Aucun débord de toit sur les murs pignons n'est autorisé. L'éégout de toiture sera maçonné avec un débord de 10 à 16 centimètres au maximum par rapport au mur extérieur (*croquis en annexe*).

Murs-façades

11.7- Les enduits seront lissés, grattés, talochés ou bruts de lance à granulométrie très fine.

Sont interdits les enduits écrasés, grésés et bruts de lance à grosse granulométrie ainsi que les effets de zébrures totales ou partielles.

Leur couleur se rapprochera de la tonalité des murs traditionnels (blanc, beige, etc).

11.8- Les percements seront nettement plus hauts que larges et comporteront de grands carreaux charentais ou de grands vitrages, dans la proportion de 1 à 1,5.

Les appuis de fenêtres seront réalisés de façon traditionnelle, épais, peu saillants, et débordant de façon limitée de l'encadrement de l'ouverture.

Les fenêtres seront munies de volets pleins, battants sans Z en bois ou en PVC. Les volets roulants pourront éventuellement être autorisés sur l'arrière des façades de la construction, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la composition de la façade et que le coffre ne soit pas visible.

11.9- Les portes d'entrée devront être simples. Sont interdits les pointes de diamant en bois et les motifs compliqués alliant bois, fer et ferronnerie.

Les portes de garage seront pleines et ne comporteront pas d'oculi.

11.10- Les menuiseries des portes et des fenêtres seront peintes de couleur claire (blanc cassé, gris clair, bleu ou vert pastel).

Le ton naturel bois n'est pas autorisé.

Les éléments d'occultation (volets, portes de garage, fermeture de coffret techniques, etc), ainsi que les ferrures seront peintes e gris clair, blanc cassé, bleu ou vert pastel.

La porte d'entrée pourra être d'une couleur plus foncée.

11.11- Les ouvertures cintrées auront une flèche de 7 cm maximum.

Clôtures

11.12- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.13- Les murs traditionnels, en moellon de pierre, notamment ceux protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, doivent être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle (couronnement sans bandeau ni tuile en bâtière, ou par accumulation de pierres, lit des pierres apparent, sans joint,...).

BÂTIMENTS ANNEXES

11.14 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX ACTIVITÉS ET AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS

11.15- Les bâtiments supports d'activités admises dans la zone devront s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les clôtures qu'elles soient végétales ou maçonnées ne devront jamais dépasser 3 m de haut.

ELEMENTS DE PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

11.16- Tous les travaux exécutés sur le bâti protégé au titre de l'article L.123-1-7°, localisés sur le documents graphiques et identifiés en annexe du présent règlement, doivent être conçus de manière à éviter la dénaturation des caractères constituant leur intérêt. En outre, tout projet situé à proximité immédiate de ce bâti doivent être élaboré dans la perspective d'un mise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2- Les aires de stationnement doivent être aménagées de telle sorte qu'elles soient parfaitement intégrées au site.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

13.2- L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.

13.3- Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagères.

13.4- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Les rideaux de végétation et clôtures seront constitués d'essences locales et diversifiées.

13.5- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

<p style="text-align: center;">Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

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

14.1- Le COS est fixé à 0,20 dans les secteurs Nv et Nx.

14.2- Il n'est pas fixé de COS pour la zone N et le secteur Nm.

CHAPITRE 2 – ZONE NATURELLE NI**Section 1 - Nature de
l'occupation et de l'utilisation
du sol****ARTICLE NI 1 – OCCUPATIONS ET
UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article NI 2.

**ARTICLE NI 2 – OCCUPATIONS ET
UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES
CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés à condition de ne pas porter au caractère et à la qualité des sites :

2.1- En zone submersible figurée sur les documents graphiques, ne sont admises que les occupation set utilisations du sol énoncées à l'article 8 des Dispositions Générales du présent règlement.

Dans l'ensemble de la zone NI

2.2- L'extension ou la transformation des constructions existantes, y compris avec changement d'affectation, à condition qu'elle ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface hors œuvre nette existante initialement.

2.3- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, notamment économique, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone.

Dans le secteur de " Martrou" sont en outre autorisés

2.4- Les nouvelles constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées aux activités de tourisme et de loisirs.

2.5- Les logements de fonction des personnes indispensables au fonctionnement et à la surveillance de l'activité à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal.

**Dans le secteur du "Communal d'Echillais" sont en
outre autorisés**

2.6- Les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs et touristiques.

2.7- La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanage au sens du Code de l'Urbanisme., ainsi que la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations.

2.8- Les affouillements et exhaussements du sol et les aménagements et installations hydrauliques liés à la réalisation du plan d'eau.

2.9- Les abris de jardin d'une superficie maximale de 12 m².

**Section 2 - Conditions de
l'occupation du sol****ARTICLE NI 3 –DESSERTE DES TERRAINS
ET ACCÈS*****Desserte des terrains par les voies publiques ou
privées***

3.1- Les voies ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi tour.

Accès aux voies ouvertes au public

3.3- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur un fonds voisin, obtenue par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.4- 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. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 3 mètres.

3.5- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

3.6- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

**ARTICLE NI 4 – DESSERTE PAR LES
RESEAUX*****Eau potable***

4.1- Toute occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2- Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation de ces constructions, établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations, et l'eau doit être reconnue potable.

Assainissement – Eaux Usées

4.3- Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

4.4- En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

4.5- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être autorisée par le propriétaire du réseau qui pourra exiger des pré-traitements.

4.6- Toute évacuation des eaux usées ou des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux et interdit. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

Eaux pluviales

4.7- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit être raccordé au réseau public de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.8- En l'absence de réseau, 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

Électricité - Téléphone - Radiodiffusion - Télévision

4.8- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements des particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue. Les ouvrages doivent être réalisés en terrain privé.

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

ARTICLE NI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- En l'absence de réseau public d'assainissement, un minimum parcellaire sera exigé par les services compétents en fonction de la nature des terrains.

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

6.1- Les constructions nouvelles doivent être édifiées en recul d'au moins :

- 75 mètres de l'axe de la RD 733, à l'exception :
 - des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - des services publics qui exigent la proximité immédiate des infrastructures routières,
- 15 mètres de l'axe de routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

6.2- Les extensions et aménagements de bâtiments existants peuvent être implantés différemment s'ils respectent l'implantation du bâtiment principal.

6.3- Les constructions nouvelles doivent être implantées à 10 mètres au minimum des espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

7.1- Les constructions pourront être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait.

Lorsque les constructions seront implantées en retrait, la distance comptée horizontalement de la façade au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

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

8.1- Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils peuvent être implantés librement les uns par rapport aux autres au sein d'une même propriété.

ARTICLE NI 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Néant.

ARTICLE NI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

10.2- La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 4,50 mètres au faitage.

ARTICLE NI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect général

11.1- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Tout projet pourra être refusé s'il porte atteinte au caractère des lieux.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.2- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

Matériaux

11.3- Sont proscrits tous les matériaux de caractère précaire, les constructions préfabriquées lorsqu'elles présentent un caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération .

Toitures

11.4- Les couvertures des constructions nouvelles doivent être réalisées en tuile canal ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant.

11.5- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

11.6- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

Murs-façades

11.7- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc) est interdit.

11.8- Le parement extérieur des murs sera soit en pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

Clôtures

11.9- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.10- Les murs traditionnels (notamment en pierre) devront dans la mesure du possible être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur, en respectant une mise en œuvre traditionnelle (couronnement sans bandeau ni tuile en

bâtière, ou par accumulation de pierres, lit des pierres apparent, sans joints, ...).

Annexes

11.11 - Les bâtiments annexes devront être couverts en tuiles et revêtus d'un enduit.

Les couleurs des tuiles et de l'enduit seront identiques à celles de l'habitation.

Néanmoins, l'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Abris de jardins

11.12 - Les abris de jardins seront de préférence en bois qui conservera sa teinte naturelle grise après vieillissement.

ARTICLE NI 12 – STATIONNEMENT

12.1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2- Les aires de stationnement doivent être aménagées de telle sorte qu'elles soient parfaitement intégrées au site.

ARTICLE NI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

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

13.2- L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté.

13.3- Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagères.

13.4- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Les rideaux de végétations et clôtures seront constitués d'essences locales et diversifiées.

13.5- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**Section 3 - Possibilités
maximales d'occupation des
sols**

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

14.1- Il n'est pas fixé de COS.