

4.

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME  
COMMUNE D'ECHILLAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME  
REVISION N°3

**REGLEMENT**



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



DIRECTION  
DÉPARTEMENTALE  
DE L'ÉQUIPEMENT DE  
LA CHARENTE-MARITIME  
Champ-de-Mars – BP 506  
17 018 LA ROCHELLE

P O N A N T  
S T R A T E G I E S  
U R B A I N E S  
95 rue Touffaire  
17 300 ROCHEFORT  
Tel : 05 46 99 00 64  
Tel : 05 46 99 49 02  
Email : ponantube@wanadoo.fr

## SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
Article 1 – Champ d'application territorial du plan	
Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
Article 3 – Division du territoire en zones	
Article 4 – Adaptations mineures	
Article 5 – Ouvrages techniques	
Article 6 – Bâtiments sinistrés	
Article 7 – Vestiges archéologiques et archéologie préventive	
Article 8 – Prescriptions relatives aux constructions en secteur submersible	
 <b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	 <b>9</b>
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
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone Ug	23
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone Um	25
Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone Ux	28
 <b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	 <b>31</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone AU	32
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone AUx	36
 <b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A</b>	 <b>39</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A	40
 <b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	 <b>44</b>
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
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone Np	53
 <b>TITRE VI – ANNEXES</b>	 <b>55</b>
Annexe 1 – Rappel concernant les procédures relatives aux occupations et utilisations du sol	
Annexe 2 – Réglementation concernant le stationnement des caravanes, le caravanage et les habitations légères de loisirs	
Annexe 3 – Réglementation concernant les emplacements réservés	
Annexe 4 – Réglementation concernant les espaces boisés classés	
Annexe 5 – Réglementation concernant les installations et travaux divers	
Annexe 6 – Définition de la surface hors œuvre et du coefficient d'occupation des sols	
Annexe 7 – Couverture à la Saintongeaise	
Annexe 8 – Liste des sites archéologiques	
Annexe 9 – Eléments de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme	



# **TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Echillais située dans le département de la Charente-Maritime.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. **Les articles L.111-1.1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite Loi Solidarité et Renouveau Urbains**
2. **Les articles L.111-9 ; L.111-10 ; L.421-4 du Code de l'urbanisme :**

#### **Article L.111-9 :**

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

#### **Article L.111-10 :**

De même, le sursis à statuer peut être opposé lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement prise en considération par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunal compétent, dès la délibération prenant en compte le projet.

#### **Article L.421-4 :**

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

### **3. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :**

#### **Art R.111.2 :** Salubrité et sécurité publique :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **Art R.111.3.2 :** Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique :

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

#### **Art R.111.4 :** Desserte (sécurité des usagers - accès - stationnement) :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à :

- a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Art R.111.14.2 :** Respect des préoccupations d'environnement :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les

constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Art R.111.15** : Respect de l'action d'aménagement du territoire :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

**Art R.111.21** : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de législations particulières sont mentionnées en annexe du dossier de PLU dans les documents intitulés : "Liste des Servitudes d'Utilité Publique" et "Plan des Servitudes d'Utilité Publique".

#### **4. Les servitudes d'urbanisme, résultant notamment de la création :**

- de zones classées en espaces naturels sensibles, au titre de l'article L.142-1 ;

##### **Article L.142-1** :

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Le Département bénéficie d'un droit de préemption sur les espaces sensibles de la Commune de Echillais.

- du droit de préemption urbain institué sur tout ou partie des zones U et AU, au titre de l'article L.211-1 et suivants ;

*Dans la Commune d'Echillais, le droit de préemption urbain est institué dans la totalité des zones urbaines et à urbaniser.*

##### **Article L.211-1** :

Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, ainsi que tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L.313.1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

- des zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir au titre de articles L.430-1 et suivants.

##### **Art L.430.1** :

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,
- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, en application du 7e de l'article L.123.1,
- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

*Le permis de démolir est institué sur l'ensemble du territoire de la Commune d'Echillais.*

- D'éléments de paysage à identifier au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 ;

##### **Art. L.123-1-7°** :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

*Dans la Commune d'Echillais sont identifiés au titre de l'article L.123-1-7° :*

- le château de la Bristière, le domaine de la Limoise et son puits à boeufs ;
- des murs de clos traditionnels dans le Centre-Bourg.

## 5. L'autorisation préalable au titre de l'article L.442-2 :

### Art. L.442-2

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en conseil d'Etat.

## 6. Les règles spécifiques aux lotissements :

### Art L.315.2.1 :

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.135.3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après la décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

### Art L.315.8 :

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.315.3, L.315.4 et L.315.7 sont opposables.

Les règles spécifiques des lotissements s'appliquent concomitamment au Plan Local d'Urbanisme.

Les lotissements concernés par le maintien de ces règles sont répertoriés en annexe du présent PLU.

## 7. Les prescriptions au titre de législations particulières, notamment :

- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite *Loi d'Orientation pour la Ville* ;
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la *protection et la mise en valeur des paysages* ;
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au *renforcement de la protection de l'environnement* ;
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite "*Loi sur l'Eau*" ;

- Loi du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement (*installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration préalable) ;
- Dispositions relatives à l'application des articles 199 et 200 du code Forestier, livre V ;
- Prescriptions d'*isolation acoustique* des constructions situées au voisinage des infrastructures de transport terrestres, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'environnement ;

*Axe concerné : RD 733*

- Dispositions du Code Minier ;
- Dispositions du code de la Santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Dispositions relatives à la défense contre l'incendie (circulaire interministérielle n° 465 du 10.12.51 et arrêté préfectoral du 11.09.73) ;
- Dispositions relatives à la réception satisfaisante des émissions T.V. (article L.112.12 du code de l'Urbanisme et de la Construction) ;
- Arrêté du 20 août 1985 relatif aux bruits émis dans l'environnement par les installations classées ;
- Dispositions de l'article L.414-1 du Code de l'Environnement et le décret d'application n°2001-1216 du 20.12.2001 relatif à la gestion des sites Natura 2000.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 12 zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000° et 1/2000°

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

**La zone Ua**, zone de mixité (habitat/activité), identifie le Centre-Bourg et les centres anciens des quartiers de Martrou et de La Renaissance, secteurs les plus denses de la Commune ;

**Le secteur Uaa** correspond à un front bâti plus élevé ;  
**La zone Ub**, zone mixte, correspond aux extensions de l'urbanisation, moins dense que dans la zone Ua, le plus souvent sous forme d'habitat pavillonnaire dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, etc) ;

**Le secteur Uba** identifie un secteur urbanisé plus dense ;

**La zone Uc** est une zone mixte qui identifie les villages de la Noraudière et de la Landonnière ;

**La zone Ug** correspond au site de l'Ecopole du pays Rochefortais ;

**La zone Um** correspond à des installations de l'Armée ;

**La zone Ux** est la zone d'activités située au sud du bourg.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III ci-après :

**La zone AU**, correspond aux extensions futures de l'urbanisation, à partir du Bourg, sous forme d'opérations d'ensemble ;

**La zone AUx**, identifie les zones d'activités futures.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV ci-après :

**La zone A** identifie les terres nécessaires à l'activité agricole, où peuvent être implantés les sièges et bâtiments d'exploitation.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V ci-après sont :

**La zone N** correspond aux espaces naturels protégés et par conséquent inconstructible en principe ;

**Le secteur Nm** identifie un futur terrain de manœuvre de l'Armée ;

**Le secteur Nv** est le secteur constructible de la zone naturelle, et correspond à des espaces de taille et de capacité limitées ;

**Le secteur Nx** identifie un secteur d'activité du Sud de la Commune.

**La zone Np** est la zone de protection stricte des espaces naturels.

**La zone NI** permet la mise en valeur du milieu naturel et des sites de loisirs ou touristiques de la Commune.

Les documents graphiques comportent en outre les indications suivantes :

**Des emplacements réservés**, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,

**Des espaces boisés classés ;**

**Des secteurs de carrières ;**

**Des secteurs soumis au risque de submersion** par le fleuve Charente et le **secteur soumis au risque de mouvements de terrains ;**

**Des éléments de paysage à protéger** au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme (*bâti remarquable de la Bristière et de la Limoise, et murs de clos traditionnels dans le centre-bourg*).

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

##### **\* Art. L.123-1-13° :**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

\* L'adaptation mineure sollicitée doit rester strictement limitée et motivée.

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

\* Les constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires ou hospitaliers, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximale des constructions) et 14 (coefficient d'occupation du sol).

#### **ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES ET BÂTIMENTS D'INTERET COLLECTIF**

\* Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics d'infrastructure sont autorisés.

Toutefois, dans les zones agricoles et naturelles, une attention particulière sera portée à leur intégration dans l'environnement. Elles ne doivent pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole ou naturel de la zone.

\* Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (tels qu'ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylone électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux lagunage, poste de refoulement, etc) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne.

\* Les postes de transformations en cabine d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> dérogent aux règles générales définies aux articles 6 et 7 des zones dans lesquelles ils sont implantés :

- **implantation par rapport aux voies et emprises publiques:** implantation à l'alignement actuel ou futur, sauf problème éventuel de visibilité et de sécurité ;

- **implantation par rapport aux limites séparatives:** implantation à 3 m ou en limite séparative latérale.

#### **ARTICLE 6 - BATIMENTS SINISTRÉS**

\* Est autorisée, dans toutes les zones (sous réserves des articles 8 et 9 des dispositions générales, relatifs aux zones exposées au risque de submersion et de mouvements de terrain), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre,

même si son implantation ne respecte pas les dispositions des articles 6 et 7 du règlement de la zone dans laquelle il est situé ; sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 du règlement de la zone et que sa densité soit au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

- \* Toutefois, le permis de construire devra intervenir dans un délai de 2 ans suivant la date du sinistre et avoir pour but la reconstruction d'un bâtiment de même destination.

### **ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES ET ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE**

- \* *Article R.111-3-2 du Code de l'urbanisme* (cf. article 2-3° du présent chapitre)

- \* En application de *l'article 1<sup>er</sup> du décret n°86.192 du 5 février 1986*, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

- \* En vertu du *titre III de la loi du 27 septembre 1941*, toute découverte archéologique fortuite doit être déclarée soit auprès du maire de la commune qui avertit le préfet, lequel saisira le directeur régional des Affaires Culturelles, soit auprès de la direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie (102, grand'Rue – 86020 POITIERS).

La loi n°80-532 du 10 juillet 1980 "protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle".

- \* *La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive*, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à "la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique".

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire, conformément à l'article L.421-2-4 du Code de l'urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

données cartographiques de l'Atlas Départemental des Risques Littoraux (1999), du Dossier communal synthétique (2000) et de plans de nivellement complémentaires.

- \* Dans les secteurs concernés par le risque de submersion du fleuve Charente, toute construction nouvelle, tout terrain aménagé de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

- \* Les seules reconstructions, extensions et aménagements ne sont autorisés que sous réserve des prescriptions énoncées ci-après. En aucun cas, elles ne doivent avoir pour effet d'augmenter la population permanente et de créer des logements supplémentaires en zone submersible.

- \* La reconstruction est admise sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - la reconstruction ne doit pas avoir été rendue nécessaire par l'action des eaux ;
  - la construction sera édifiée de manière à ce que le premier niveau de plancher aménagé soit 20 cm au moins au-dessus de la côte NGF de référence définie pour le risque de submersion ;
  - le niveau inférieur à cette côte ne pourra faire l'objet de réemploi.

La côte définie pour le risque de submersion est de :

- 4,10 mètres en amont du Pont Transbordeur ;
- 4,20 mètres à aval du Pont Transbordeur.

- \* L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée à condition qu'aucune emprise au sol supplémentaire ne soit créée.

- \* L'aménagement des constructions existantes est autorisé, s'il n'a pas pour objet l'aménagement des niveaux situés en-dessous de la côte NGF de référence définie pour le risque de submersion.

- \* L'extension des bâtiments à usage agricole est autorisée à condition qu'elle ne conduise pas à l'augmentation de plus du tiers de la surface hors œuvre brute existante et une seule fois à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

- \* Les clôtures, à condition qu'elles soient traitées de manière à réduire les champs d'expansion des crues.

### **ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EN SECTEUR SUBMERSIBLE**

- \* La zone exposée au risque de submersion par le fleuve Charente a été délimitée, dans l'attente du Plan de Prévention des Risques Naturels, selon les

**ARTICLE 9 - PRESCRIPTIONS RELATIVES  
AUX CONSTRUCTIONS EN SECTEUR DE  
MOUVEMENTS DE TERRAIN**

- \* La zone exposée au risque de de mouvements de terrain (anciennes carrières) a été délimitée à partir de données de l'Atlas Départemental du Risque fe Mouvements de Terrain, du Dossier communal synthétique (2000) et des études préalables à l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels.
- \* Toute noccupation ou utilisation du sol nouvelle est interdite, ainsi que la reconstruction des constructions existantes.
- \* Ne pourront être autorisées aue les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

## **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 visées à l'article R.442.2.a du Code de l'Urbanisme ;
- 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.442.2.c 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.443.4 du Code de l'Urbanisme, dans la limite d'une caravane par unité foncière ;
- 1.12-** Le caravannage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

- 1.13-** L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravannage au sens des articles R.443.6 à 16 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 m<sup>2</sup> 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 –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 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-** Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement. Les portails pourront toutefois être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

#### **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 constructions annexes (telles 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 sur 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 m<sup>2</sup>, 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 mur d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une grille ; la hauteur totale ne pourra alors excéder 2,20 mètres.

**11.14-** Les clôtures sur limites séparatives seront :

- soit de type végétal 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 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-** Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente ainsi qu'une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

#### **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.

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

#### **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 visées à l'article R.442.2.a du Code de l'Urbanisme ;
- 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.442.2.c 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.443.4 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, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
- 1.13-** L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 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 m<sup>2</sup> 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'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 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 constructions annexes (telles que garages, buanderies, etc) ne peut dépasser 4,50 mètres au faitage.

#### **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 m<sup>2</sup>, 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'égoût 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 sous forme d'un mur bahut surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 mètres,
- soit de type végétal, doublées 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 doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 2 mètres,
- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 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 m<sup>2</sup> 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;"><b>Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols</b></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 visées à l'article R.442.2.a du Code de l'Urbanisme ;
- 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.442.2.c 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.443.4 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, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

**1.14-** L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 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 –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 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'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.

#### **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 édifiée 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 constructions annexes (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 m<sup>2</sup>, 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 sous forme d'un mur bahut surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 mètres,
- soit de type végétal, doublées 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 doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 2 mètres,
- soit réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,50 et 2 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 m<sup>2</sup> 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.

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

#### 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.

**CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE Ug**
**Section 1 - Nature de  
l'occupation et de l'utilisation  
du sol**
**ARTICLE Ug 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1.1- Toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles visées à l'article Ug2 sont interdites.

**ARTICLE Ug 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- Est autorisée toute construction ou installation, leur extension et leur aménagement, ainsi que les dépôts à la condition qu'ils soient liés au fonctionnement :

- de la station de traitement des ordures ménagères,
- de l'unité de compostage des végétaux,
- de la déchetterie,
- du dépôt de déchets inertes.

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

3.1- Néant.

**ARTICLE Ug 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

4.1- Néant.

**ARTICLE Ug 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

5.1- Néant.

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

6.1- Les constructions seront implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques.

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

7.1- Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives.

**ARTICLE Ug 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 Ug 9 - EMPRISE AU SOL**

9.1- Néant.

**ARTICLE Ug 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1- Néant.

**ARTICLE Ug 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.

***Clôtures***

11.2- Les clôtures seront de type végétal, doublées d'un grillage. Elles ne pourront excéder 2 mètres.

**ARTICLE Ug 12 – STATIONNEMENT**

12.1- Néant.

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

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

13.2- Les clôtures végétales et rideaux de végétations seront composés d'essences locales et diversifiées.

13.3- Les espaces boisés classés à conserver 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 Ug 14 - COEFFICIENT  
D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1- Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 5 - ZONE URBAINE Um

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

### **ARTICLE Um 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1-** Sont interdites dans la zone Um, toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article Um 2.

### **ARTICLE Um 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Seules sont autorisées sous réserve :

**2.1-** Les constructions et les installations, leurs extensions et leurs aménagements, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement, à la protection et au développement des installations de l'Armée ;

**2.2-** Les constructions à usage d'habitation et les locaux de services à conditions qu'ils soient directement liés à l'exploitation des installations de l'Armée, ainsi que l'extension et l'aménagement de ces constructions ;

**2.3-** Les constructions, leur extension, et les aménagements propres aux activités économiques liées au trafic aérien de l'aérodrome (hôtels, restaurants, entrepôts, bureaux, commerces, etc...).

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

### **ARTICLE Um 3 –DESSERTÉ 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 de stationnement.

**3.2-** Les voies à créer doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds, et notamment, avoir une emprise minimum de 10 m.

**3.3-** 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***

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

**3.5-** 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 4 m.

**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.

**3.7-** 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 Um 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

#### ***Eau potable***

**4.1-** Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

#### ***Assainissement – Eaux Usées***

**4.2-** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3-** 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, éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

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

**4.5-** L'évacuation des eaux usées et des effluents dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdit.

***Eaux pluviales***

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

**4.7-** 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.

**4.8-** 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***

**4.9-** Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue. Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé.

**4.10-** 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 Um 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1-** Néant.

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

**6.1-** Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

**6.2-** Toutefois, des reculs plus importants pourront être imposés si les constructions projetées sont destinées à abriter des activités créant des risques ou une gêne exceptionnelle.

**ARTICLE Um 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1-** Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En outre, elles doivent satisfaire aux dispositions de l'article Um10.4 " hauteur relative ".

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

**8.1-** Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies éclairant les bureaux ou les pièces d'habitation, les dispositions de l'article Um10.5 "hauteur relative" et une distance minimale de 5 m.

**ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL**

**9.1-** Néant.

**ARTICLE Um 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1-** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout des toitures.

**10.2-** Toutefois, des hauteurs plus importantes peuvent être admises si des impératifs techniques le justifient.

**HAUTEUR RELATIVE**

**10.3-** Par rapport aux voies : la hauteur du bâtiment projeté ne peut excéder la distance entre ce bâtiment et tout point de l'alignement opposé.

**10.4-** Par rapport aux limites séparatives : la hauteur du bâtiment projeté ne peut excéder la distance entre ce bâtiment et la limite séparative.

**10.5-** Par rapport aux autres constructions : la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui des baies des pièces d'habitation ou abritant des bureaux, ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre l'appui et ce point.

**ARTICLE Um 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.

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

***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 ; les briques creuses et agglomérées seront obligatoirement enduits, - les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, etc).

#### ***Clôtures***

**11.4-** 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.

**11.5-** Tant en limite des voies et des places publiques qu'en limites séparatives, les clôtures seront :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'une grille,
- soit d'une haie vive (doublée ou non d'un grillage),
- soit d'une association des deux.

**11.6-** Toutefois, des clôtures différentes sont autorisées ou peuvent être imposées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

### **ARTICLE Um 12 – STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE Um 13 - ESPACES LIBRES , AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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

**13.2-** Les plantations existantes seront conservées au maximum. Le cas échéant, elles seront remplacées par des plantations équivalentes.

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

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

**14.1-** Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 6 - ZONE URBAINE Ux

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

#### ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

##### *Constructions*

- 1.1-** Les constructions à usage d'habitation, exceptées celles visées à l'article Ux 2 ;  
**1.2-** Les bâtiments liés à l'activité ou à l'exploitation agricole ;

##### *Installations et travaux divers - Carrières*

- 1.3-** Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2-a et c du Code de l'urbanisme ;  
**1.4-** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- 1.5-** Le stationnement de caravanes isolées ;  
**1.6-** Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisir, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;  
**1.7-** L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1-** Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale, industrielle ou de bureau ;  
**2.2-** Les constructions à usage d'habitations destinées au logement de fonction des personnes nécessaires pour assurer la surveillance des installations, à la condition qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment principal.

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

#### ARTICLE Ux 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. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres de chaussée.  
**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.  
**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-** Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.  
**3.8-** Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou de franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée :  
 - voitures légères : minimum 4 m du bord de l'emprise,  
 - poids lourds : minimum 9 m du bord de l'emprise.  
**3.9-** Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

**ARTICLE Ux 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 nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3-** 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.

**4.4-** L'évacuation des eaux usées et des effluents dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou cours d'eau est interdit.

***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, les branchements des particuliers aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue. Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé.

**4.9-** Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux peut être assuré par câble torsadé pour l'électricité et par câble courant pour le téléphone, posés sur les façades.

**ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1-** Sans objet.

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

**6.1-** Toute construction ne peut être édifiée à moins de :

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

**6.2-** Toutefois, des règles différentes peuvent être admises à l'intérieur des lotissements si le parti d'aménagement le justifie.

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

**7.1-** Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

Lorsque les constructions sont édifiées en retrait, elles doivent l'être à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

**7.2-** Dans tous les cas, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 35 mètres d'une zone urbaine ou à urbaniser où toute construction à usage d'habitation est admise.

**ARTICLE Ux 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 Ux 9 - EMPRISE AU SOL**

**9.1-** Néant.

**ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1-** La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres, mesurée du sol naturel au faitage ou à l'acrotère.

**10.2-** Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée en cas d'impératif technique.

**ARTICLE Ux 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.

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

***Toitures***

**11.3-** Les bâtiments seront couverts en tuile ou bac acier prélaqué (de couleur blanche, beige, verte ou marron,...).

***Murs-façades***

**11.4-** Les façades seront :

- soit en matériaux traditionnels ; les murs enduits (talochés ou grattés) de teinte ocre pourront être autorisés ;
- soit bardées en bois ou en métal de deux couleurs au maximum (blanc beige, vert, marron, etc). La trame du bardage, son sens (horizontal, vertical, incliné, etc), son relief et le rythme des joints sont laissés libres.

**11.5-** Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

***Annexes***

**11.6-** Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

***Clôtures***

**11.7-** Tant en bordure des voies qu'en limites séparatives, les clôtures seront conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres.

**ARTICLE Ux 12 – STATIONNEMENT**

**12.1-** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique. Il sera assuré sur la partie arrière de la parcelle de façon à ne pas être vu depuis les voies et emprises publiques.

**12.2-** Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.

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

**13.3-** Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues.

**13.4-** Une surface égale au minimum à 10 % de la surface du terrain doit être plantée d'arbres de hautes tiges.

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

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

**14.1-** Le COS est fixé à 0,60 par opération.

## 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 visées à l'article R.442.2.a du Code de l'Urbanisme ;
- 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.442.2.c 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.443.4 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, mobil-home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;

- 1.13-** L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443.6 à 16 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 m<sup>2</sup> 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.

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

### **ARTICLE AU 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.

## **TITRE III – ZONES A URBANISER**

**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 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'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 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 édifiée 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 constructions annexes (telles 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 m<sup>2</sup>, 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 sous forme d'un mur bahut surmonté d'une grille, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m;
- soit de type végétal doublée d'un grillage vert si nécessaire, d'une hauteur maximale de 1,60 m.

**11.14-** Les clôtures sur limites séparatives seront :

- soit de type végétal doublé d'un grillage vert d'une hauteur de 2 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 m<sup>2</sup> 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.

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

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

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

## CHAPITRE 2 - ZONE A URBANISER AUx

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

#### ARTICLE AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

##### *Constructions*

- 1.1- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles visées à l'article AUx2 ;
- 1.2- Les lotissements et groupes d'habitations ;
- 1.3- Les constructions à usage agricole ;

##### *Installations et travaux divers - Carrières*

- 1.4- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- 1.5- Les utilisations du sol visées à l'article R.442-2-a et c du Code de l'Urbanisme ;

##### *Terrains de camping et stationnement des caravanes*

- 1.6- Le stationnement de caravanes isolées ;
- 1.7- Le caravanage sous forme d'habitations légères de loisirs ou de mobil home, et les terrains spécialement aménagés pour cet usage ;
- 1.8- L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage au sens des articles R.443-6 à 16 du Code de l'urbanisme.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles s'inscrivent dans une opération d'ensemble qui ne remettent pas en cause l'aménagement cohérent de la zone :

- 2.1- Toute construction à condition qu'elle abrite une activité commerciale, artisanale, industrielle ou de bureau ;
- 2.2- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements, dans la limite d'un logement par activité, et à condition d'être intégrés dans le volume du bâtiment principal ;
- 2.3- Les lotissements ou opérations d'aménagement à vocation d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou tertiaire.

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

#### ARTICLE AUx 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 mètres.

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- Les accès peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### ARTICLE AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### *Eau potable*

4.1- Toute construction ou installation autorisée dans la zone et nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée 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 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 AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

**5.1-** Les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de

l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes et industrielles). Leurs caractéristiques seront définies par les services compétents.

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

**6.1-** Sauf indication contraire protégée aux documents graphiques, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

- 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 exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

**6.2-** L'implantation par rapport aux voies nouvelles internes à l'opération d'aménagement n'est soumise à aucune règle prédéterminée, mais sera arrêté au vu de l'organisation générale de l'opération.

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

**7.1-** Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

**7.2-** Dans tous les cas, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 35 m d'une zone urbaine ou à urbaniser non réservée aux activités.

**ARTICLE AUx 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 AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

**9.1-** Néant.

### **ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1-** La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8,50 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures.

**10.2-** Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée en cas d'impératif technique.

### **ARTICLE AUx 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.

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

#### *Toitures*

**11.3-** Les bâtiments seront recouverts en tuile ou bac acier prélaqué (de couleur blanche, beige, verte ou marron,...).

#### *Murs-façades*

**11.4-** Les façades seront :

- soit en matériaux traditionnels ; les murs enduits (talochés ou grattés) de teinte ocre pourront être autorisés ;

- soit bardées en bois ou en métal de deux couleurs au maximum (blanc beige, vert, marron, etc). La trame du bardage, son sens (horizontal, vertical, incliné, etc), son relief et le rythme des joints sont laissés libres.

**11.5-** Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleurs pour le vitrage et les menuiseries.

#### *Annexes*

**11.6-** Les bâtiments annexes séparés du bâtiment principal seront traités avec la même facture que le bâtiment principal.

#### *Clôtures*

**11.7-** 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.

Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres, sauf si des impératifs techniques le justifient.

### **ARTICLE AUx 12 – STATIONNEMENT**

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

**12.2-** Pour les établissements commerciaux de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de superficie de plancher hors œuvre nette.

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

**13.3-** Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et convenablement entretenues.

**13.4-** Une surface égale au minimum à 10 % de la surface du terrain doit être plantées d'arbres de hautes tiges.

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

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

**14.1-** Le COS est fixé à 0,60 par opération.

## **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 m<sup>2</sup> 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 (garages, buanderies, etc) dans la limite de 30 m<sup>2</sup> 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.443-13 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.

**ARTICLE A 4 – DESSERT 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 ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage.

**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 faîtage 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 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 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.

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

**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 dans la limite de 30 m<sup>2</sup> 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.443.13 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.

<p><b>Section 2 - Conditions de l'occupation du sol</b></p>
-------------------------------------------------------------

### **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.

### **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 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 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'épout des toitures.

**10.2-** La hauteur des bâtiment annexes à l'habitation ne peut excéder 4,50 mètres au faitage.

**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 m<sup>2</sup>, 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 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 peints de 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'une 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.

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

**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 définis aux articles R.443-1 à R.443-16 du Code de l'urbanisme, ainsi que la

construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations.

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

**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.

**ARTICLE N11 - 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 pierre 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.

**ARTICLE N12 – 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 N13 - 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.

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

**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

**14.1-** Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 3 – ZONE NATURELLE PROTEGEE Np

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

### ARTICLE Np 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non visées à l'article Np2.

### ARTICLE Np2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

2.1 – Les aménagements légers (tels que sentiers piétonniers, objets mobiliers destinés à l'accueil du public, etc) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, la mise en valeur, notamment économique, et, le cas échéant, l'ouverture au public de la zone.

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

### ARTICLE Np 3 –DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

3.1- Sans objet.

### ARTICLE Np 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1- Sans objet.

### ARTICLE Np 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1- Sans objet.

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

6.1- Sans objet.

### ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Sans objet.

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

8.1- Sans objet.

### ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL

9.1- Sans objet.

### ARTICLE Np 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1- Sans objet.

### ARTICLE Np 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- En aucun cas, les 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.

### ARTICLE Np 12 – STATIONNEMENT

12.1- Sans objet.

### ARTICLE Np 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 aires de stationnement doivent être plantées et paysagères.

13.3- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, figurés au document graphique,

sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

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

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

**14.1-** Sans objet.

## **VI - ANNEXES**

**ANNEXE 1****RAPPEL CONCERNANT LES PROCÉDURES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

- 1- Les clôtures : articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 2- Les démolitions : articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3- Les coupes et abattages d'arbres : article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- 4- Les défrichements: article L.311-3 du Code Forestier
- 5- Les lotissements : articles L.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 6- Les clôtures : articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 7- Les installations classées : loi du 19 juillet 1976
- 8- Les campings et stationnement des caravanes : articles L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 9- Les installations et travaux divers : articles L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 10- Les carrières : articles 109 du Code Minier
- 11- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs : articles L.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

**ANNEXE 2**  
**RÉGLEMENTATION CONCERNANT LE STATIONNEMENT DES CARAVANES, LE CARAVANAGE**  
**ET LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS**

**1- Réglementation du camping sous tente et caravanage, ainsi que le stationnement isolé de caravanes**

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

*(article R.443-2 du Code de l'urbanisme)*

Le camping pratiqué isolément et le stationnement, d'une à six caravanes au plus par terrain, moins de 3 mois consécutifs ou non, par an, est libre, à l'exception :

- des rivages de la mer,
- des secteurs protégés (sites classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protections au titre de la loi de 1930 sur les sites),
- dans les Espaces boisés classés,
- dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captés,
- dans des zones délimitées par arrêté municipal ou préfectoral (art. r.443-3 et suivants du Code de l'urbanisme),
- en application du pouvoir général de police des autorités locales (art. l.131-2 du Code des Communes).

Le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une à six caravanes au plus sur un terrain, est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente (maire au nom de la commune, préfet au nom de l'Etat).

**2- Réglementation des terrains aménagés de camping et de caravanage**

La mise à disposition des campeurs de manière habituelle, de terrains ne recevant pas plus de 20 campeurs sous tentes ou caravanes à la fois, doit faire l'objet, de la part du propriétaire ou de celui qui a la jouissance du sol, d'une déclaration en mairie qui mentionne les dispositions prévues pour l'entretien du terrain.

Au-delà de 20 campeurs sous tentes ou de plus de six tentes ou caravanes à la fois, par terrain, quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu une autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage. L'autorisation fixe le nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes et caravanes et impose le respect des normes d'équipement propres au mode d'occupation concerné. Elle tient lieu de permis de construire.

*(article R.443-7 et suivants du Code de l'urbanisme)*

**3- Réglementation des habitations légères de loisirs**

Sont des habitations légères de loisirs les constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du code de la construction et de l'habitation.

*(article R.444-2 du Code de l'urbanisme)*

Elles ne peuvent être implantées que :

- dans les terrains de camping et de caravanages permanents autorisés (dans une proportion de moins de 35% du nombre total d'emplacements autorisés),
- dans les terrains spécialement affectés à cet usage (autorisation d'aménager dans les mêmes formes que celles des terrains de camping et de caravanage),
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées.

Au-delà de six caravanes par terrain, quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu une autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage.

#### **4- Réglementation concernant le camping à la ferme et les aires naturelles des camps de tourisme**

Le camping à la ferme peut être librement pratiqué, pour les agriculteurs, dans la limite de 20 campeurs et 6 abris (10 campeurs et 3 abris à l'intérieur des périmètres sensibles). Il doit faire l'objet d'une simple déclaration en mairie.

L'aire naturelle du camp de tourisme est une formule excessive de camping à la ferme instituée par l'arrêté du 15 novembre 1985.

En conséquence, elle ne correspond pas à un mode d'occupation du sol étant traité par dérogation. Elle peut être acceptée dans les zones agricoles des PLU, à condition d'avoir été autorisée par arrêté préfectoral et de respecter les normes édictées par l'arrêté précité, en particulier 25 installations par propriétaire, quelle que soit la superficie du terrain (minimum 1 hectare).

**ANNEXE 3**  
**RÈGLEMENTATION CONCERNANT LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.17, dans les formes et les délais prévus à l'article L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La mise en demeure est adressée à la Mairie de la commune où se situe le bien

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéoses, d'habitation ou d'usage, ou qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits dans les deux mois suivant la publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire dispose d'un délai d'un an, à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire, pour se prononcer, et de deux ans (à compter de la même date) pour payer en cas d'accord amiable.

A défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation, saisi par l'une ou l'autre des parties, fixe le prix et l'indemnité de remploi, comme en matière d'expropriation.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain, dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **ANNEXE 4**

### **RÈGLEMENTATION CONCERNANT LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

#### **Art L.130.1 :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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

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

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code Forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupes et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,
- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

**ANNEXE 5****RÈGLEMENTATION CONCERNANT LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS****Article R.442-2**

Est subordonné à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux divers dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du sol doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7,
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

**ANNEXE 6**  
**DÉFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE**  
**ET DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Article R.112-2**

La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la SHOB de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités de caractères professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de planchers hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de planchers hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une valeur forfaitaire égale à 5% de la valeur calculée pour tenir compte de l'isolation thermique des constructions à usage exclusif d'habitation.

Sont également déduites des la surface hors œuvre, dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

**Article R.123-10**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

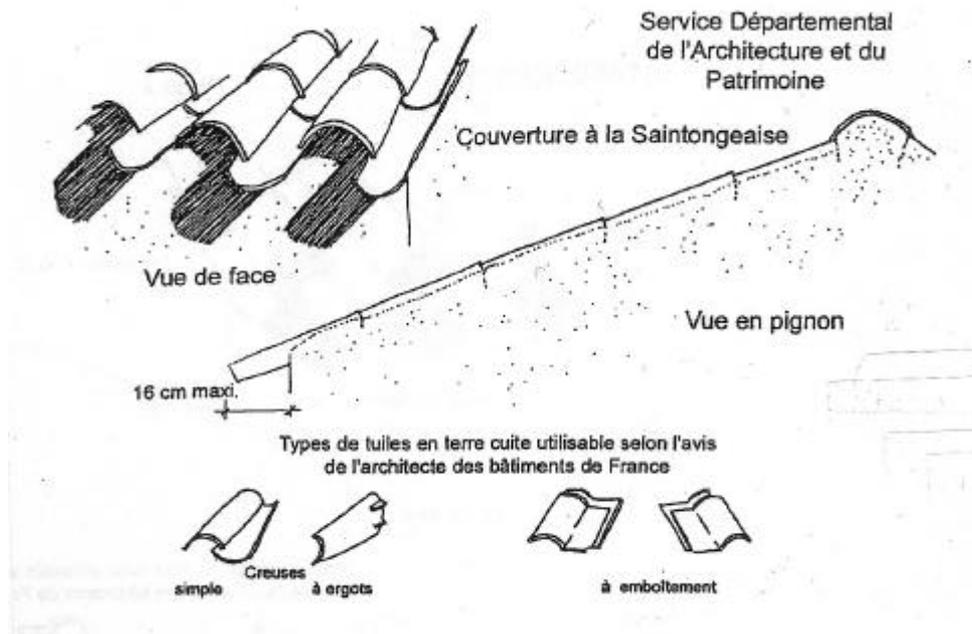
Pour le calcul du COS, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant :

- les terrains classés comme espaces boisés (art. L.130-1),
- les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16.

La SHON, ou le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

**ANNEXE 7**  
**COUVERTURE A LA SAINTONGEISE**



**ANNEXE 8**  
**LISTE DES SITES ARCHÉOLOGIQUES**

N°	Situation	Lieu-dit	Nature	Epoque
1	Eglise Notre-Dame	Bourg	Silo	Moyen-âge
2		Bois du Chay	Atelier de potier	Moyen-âge
3		Le grand Fief	Construction	Gallo-romain
4		La Bristière	Occupation	Second âge du fer
5	Les Eronnelles	Terres de la Borderie	Villa, puits à eau	Gallo-romain
6	Le Château	Bourg	Château fort	Moyen-âge classique
7		Brandes de Varaize, Chaume de Varaize	Production de sel	Second âge du fer
8		La Bristière	Occupation	Gallo-romain
9	Canal de Bridoire		Eau et hydraulique	Epoques modernes et contemporaines
11	Canon (près de Mrtrou)	CDB	Architecture militaire	Bas moyen-âge
12	Port de Martrou		port	Epoque indéterminée
13	Moulin de Martrou	Martrou	Moulin à vent	Epoque moderne
14	Moulin de Pilay		Moulin à eau	Epoque moderne
15	Passage de Martrou		Communication	Epoque moderne
16	Pont transbordeur de Martrou		Pont	Epoque contemporaine
17		La Bastière	Occupation	Gallo-romain
18	Château de la Bristière		Château fort	Epoque moderne
19	Logis du Frelin	Le Frelin	Habitat	Bas moyen-âge
20		Bois de Brandes	Production de sel	Epoque indéterminée
21	Eglise Notre-Dame	Bourg	Cimetière	Haut moyen-âge?
22	Eglise Notre-Dame	Bourg	Architecture religieuse	Moyen-âge classique
23	Eglise Notre-Dame	Bourg	Chapelle	Bas moyen-âge
24		Bois du Chay	Mur	Moyen-âge classique
35		Bois du Chay	Construction	Epoque indéterminée
26		Le Grand Fief	Occupation	Moyen-âge?
27	La Colinette (Château de la Tranchade)	La Taille	Silo	Epoque indéterminée
501	Les Chaumes	Le Communal d'Echillais	Occupation	Néolithique
502		La Bristière, Fief de la Bristière	Atelier de taille	Néolithique
503		Bois du Chay	Dolmen	Néolithique
505		Bois Brenard	Occupation	Néolithique

Source Ministère de la Culture-DRAC Poitou-Charentes – Service régional de l'archéologie

**ANNEXE 9**  
**ELEMENTS DE PAYSAGE PROTEGES**  
**AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME**

Certains éléments du patrimoine bâti communal sont protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme. Ils sont identifiés sur les documents graphiques.

**MURS DE CLÔTURE EN PIERRE DU CENTRE-BOURG**

*(Les rues concernées sont par cette protection sont identifiées par les symboles HHHHH sur le plan de zonage)*

Il s'agit de préserver les murs de clos traditionnels du Centre-Bourg (*chemin du Prieuré, Chemin du Champ de l'Alouette, Rue du Pigeonnier, Chemin de La Limoise*).

**LE CHATEAU DE LA BRISTIÈRE**

*(Le bâti protégé est identifiés par le symbole [ 1 sur le plan de zonage)*

C'est un château du XVIIIème siècle situé sur la route de Trizay et qui a fait l'objet de rénovations récentes. L'ensemble des bâtiments est protégé.

**LA FERME DE LA LIMOISE ET LE PUIT A BŒUFS**

*(Ils sont identifiés par les symboles [ 2 et [ 3 sur le plan de zonage)*

Le Domaine de la Limoise est une propriété bourgeoise du XVIIIème siècle attachée à la mémoire de Pierre Loti.