

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PREIGNAC

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 28/05/2015
Projet de PLU arrêté par D.C.C. du 29/06/2016
Dossier soumis à Enquête publique du 28/11/2016 au 28/12/2016
PLU approuvé par D.C.C. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

5.0 REGLEMENT

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX



BIOTOPE, agence Sud-Ouest
2 boulevard J-J Bosc
33 130 BEGLES



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 3
---	-------------

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE URBAINE ET A URBANISER

CHAPITRE I – Zone UA	p. 13
CHAPITRE II – Zone UB	p. 21
CHAPITRE III – Zone UC	p. 31
CHAPITRE IV – Zone UE	p. 39
CHAPITRE V – Zone UY	p. 45
CHAPITRE VI – Zone 1AU	p. 53

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

CHAPITRE I – Zone A	p. 65
CHAPITRE II – Zone N	p. 73

LEXIQUE

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Preignac située dans le département de la Gironde.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

2. Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III ci-après.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. **Les zones urbaines et à urbaniser**, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs où la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions, à savoir :

- **Les zones urbaines :**

UA : Zone urbaine dense recouvrant le bourg.

UB : Zone urbaine des hameaux devant conserver des formes urbaines traditionnelles

UC : Zone urbaine plus lâche d'extension par des constructions contemporaines.

UE : Zone urbaine à vocation d'accueil d'équipement public ou d'intérêt collectif.

UY : Zone d'activités artisanales et industrielles.

- Les zones à urbaniser :

1AU : Zone à urbaniser à court terme

2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont:

- La zone agricole A

- **Ap** : zone agricole protégée en raison de la présence de monuments ou de points de vue remarquables

- La zone naturelle et forestière N

- **Ne** : zone naturelle et forestière recevant la station d'épuration des eaux usées

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensé dans les annexes du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 à R 442.3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

1. Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 13) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),

- la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),

- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti 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 – ou au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5. RAPPELS

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1. L'édification des clôtures reste soumise à déclaration préalable, *en application de la délibération du conseil municipal* dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-19, et doit respecter les dispositions du présent règlement en application de la délibération du conseil municipal.

2. Les installations et travaux divers désignés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3. Les démolitions sont soumises à déclaration en application de la délibération du conseil municipal dans les zones urbaines et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-19.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichage

5. Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier

6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.123-19 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 à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE
ZONE URBAINE ET A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien de la commune et à ses extensions immédiates. Ce centre se caractérise par une forme urbaine dense et un bâti ancien.

Elle regroupe l'ensemble des fonctions urbaines principales : l'habitat, le commerce, les équipements et les services ainsi que quelques activités.

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone.

La zone est également concernée par un risque de carrière nécessitant l'avis des services concernés.

En ce sens, un secteur UA_c existe où toute construction nouvelle est interdite.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement de la zone UA s'opposent à l'application du dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R 151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 – **En secteur UA_c**, toute nouvelle construction.
- 1.2 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- 1.3 - Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- 1.4 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et non cités à l'article UA2 : l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;
- 1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 1.7 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage commercial ou artisanal sont autorisées dès lors que ces activités sont compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants (tels que : commerces de détail, alimentaires, cabinets médicaux ou de santé, pharmacies, pressing,).

2.2 – Les constructions à usage agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.

2.3 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :

- à des impératifs techniques,
- ou/et à la restauration du bâti existant,
- ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – L'accès par les voiries de desserte communales ou privées existantes sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD 1113 serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

2 – VOIRIE

3.5 – Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au-delà de deux lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

3.6 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – 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.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

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

4.8 – Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques et numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.11 - L'éclairage des voies destinées à être rétrocédées au domaine public sera obligatoirement prévu par l'aménageur et raccordé au réseau public.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

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

6.1 – Les constructions doivent, en tout point, être édifiées à l'alignement, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

6.2 – L'implantation en retrait pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant
- la construction nouvelle est édifée en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU située sur le fonds voisin et implantée en retrait

6.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – Non règlementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 m à l'égout du toit.

10.2 – La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée, dans le respect des caractéristiques des façades anciennes. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

Les constructions publiques pourront déroger aux dispositions particulières de cet article.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale, s'inspirant de la typologie des constructions anciennes existantes, telle que définie par le rapport de présentation.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² d'emprise) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture ou à un maximum de 1,50 mètres de la clôture ;
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées sur les façades visibles de l'espace public, à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade.

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, ocre jaune, beige, gris (pierre vieillie), les bardages bois couleurs gris ou blanc.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.3 – Sont interdits les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques.

Toitures

11.4 – Toutes les constructions supérieures à 40 m² d'emprise devront être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima.

11.5 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle ou perpendiculaire à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc ou du cuivre, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes, à la date d'approbation du PLU, soient conservées.

11.6 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.7 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

11.8 – Les couvertures en verrière sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25% et 35% ; les matériaux translucides ondulés sont autorisés à condition d'être masqués des espaces publics.

Menuiseries et serrurerie

11.9 - Les menuiseries seront de couleur claire : blanches, gris très clair, clair, moyen, gris teintés (de bleu, de vert, de rouge, d'ocre). Les volets, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur plus sombre.

Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

11.10 - Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et les extensions, les ouvrants devront reprendre les divisions des surfaces vitrées par des petits bois tels qu'ils existaient et existent sur des bâtiments voisins.

11.11 - Les volets roulants sont interdits sauf en cas de remplacement des existants.

11.12- Pour les commerces, les rideaux à mailles ou percés sont autorisés. Ils devront être peints en harmonie avec la devanture ou les menuiseries du commerce ou de l'activité. Ils respecteront les caractéristiques décrites ci-après (clôtures)

Clôtures

11.13 - **Sur espace public, sont uniquement autorisés :**

- les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètres et 2,00 mètres. Les encadrements de portes et portails auront obligatoirement un parement en pierres calcaires ou en enduit à modénature.

- les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits, lissés ou à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'une grille métallique peinte (couleur Cf. menuiseries et serrurerie). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,90 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles.

- toutes formes de haies végétales.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les murs et murets maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 2,00 mètres, avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale ;

- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé, éventuellement doublés d'une haie végétale de 2m de haut maximum ;

- toutes les formes de haies végétales de 2m de haut maximum.

En secteur soumis au PPRI, les clôtures devront être perméables.

11.14 - Lorsque les constructions participent à un ensemble urbain, les clôtures seront à l'alignement.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle, pour les constructions recevant du public**, doivent être les suivantes :

- Commerces : - une aire de stationnement correspondant à 60% de la surface de plancher (les aires de stockage couvertes ne sont pas comptabilisées),
- Artisanat : - une aire de stationnement correspondant à 30% de la surface de plancher de l'activité,
- Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :
- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.2 - Les éléments végétaux ou bâtis (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 seront préservés et entretenus.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 - Non réglementé.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux hameaux anciens et relativement denses disséminés dans la commune.

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone.

La zone est également concernée par un risque de carrière nécessitant l'avis des services concernés.
En ce sens, un secteur UBc existe où toute construction nouvelle est interdite.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement de la zone UB s'opposent à l'application du dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R 151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 – **En secteur UBc**, toute nouvelle construction.
- 1.2 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- 1.3 - Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- 1.4 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et non cités à l'article UB2 : l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;
- 1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 1.7 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage commercial ou artisanal sont autorisées dès lors que ces activités sont compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants (tels que : commerces de détail, alimentaires, cabinets médicaux ou de santé, pharmacies, pressing,).

2.2 – Les constructions à usage agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.

2.3 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :

- à des impératifs techniques,
- ou/et à la restauration du bâti existant,
- ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – L'accès par les voiries de desserte communales ou privées existantes sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD 1113 serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

2 – VOIRIE

3.5 – Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au-delà de deux lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

3.6 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – 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.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

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

4.8 – Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.11 - L'éclairage des voies destinées à être rétrocédées au domaine public sera obligatoirement prévu par l'aménageur et raccordé au réseau public.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

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

6.1 – Hors agglomération :

- pour la RD 1113 : le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.
- pour la RD 116 : le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25 mètres pour les habitations et 20 mètres pour les autres constructions
- pour les RD 109 et E84, le recul d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15 mètres pour les autres constructions

6.2 – En agglomération, les constructions devront être implantées, par rapport aux voies et emprises publiques ou à la limite de l'emprise des voies privées, existantes, à modifier ou à créer :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 3 mètres maximum.

6.3 - Une implantation différente pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant
- la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU située sur le fonds voisin et implantée en retrait

6.4 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol des constructions est fixée à un maximum de 70% de la superficie totale du terrain.

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

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit.

10.2 – La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée, dans le respect des caractéristiques des façades anciennes. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

Les constructions publiques pourront déroger aux dispositions particulières de cet article.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale, s'inspirant de la typologie des constructions anciennes existantes, telle que définie par le rapport de présentation.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² d'emprise) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture ou à un maximum de 1,50 mètres de la clôture ;
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées sur les façades visibles de l'espace public, à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade.

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, ocre jaune, beige, gris (pierre vieillie), les bardages bois couleurs gris ou blanc.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.3 – Sont interdits les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques.

Toitures

11.4 – Toutes les constructions supérieures à 40 m² d'emprise devront être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima.

11.5 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle ou perpendiculaire à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc ou du cuivre, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes, à la date d'approbation du PLU, soient conservées.

11.6 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.7 – Les couvertures en verrière sont autorisées pour les constructions neuves si elles couvrent au plus 20% de l'emprise au sol ; leur pente sera comprise entre 25% et 35% ; les matériaux translucides ondulés sont autorisés à condition d'être masqués des espaces publics.

Menuiseries et serrurerie

11.8 - Les menuiseries seront de couleur claire : blanches, gris très clair, clair, moyen, gris teintés (de bleu, de vert, de rouge, d'ocre). Les volets, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur plus sombre. Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

11.9 - Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et les extensions, les ouvrants devront reprendre les divisions des surfaces vitrées par des petits bois tels qu'ils existaient et existent sur des bâtiments voisins.

11.10 - Les volets roulants sont interdits sauf en cas de remplacement des existants.

11.11 - Pour les commerces, les rideaux à mailles ou percés sont autorisés. Ils devront être peints en harmonie avec la devanture ou les menuiseries du commerce ou de l'activité. Ils respecteront les caractéristiques décrites ci-après (clôtures)

Clôtures

11.12 - Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- les murs maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, d'une hauteur comprise entre 1,80 mètres et 2,00 mètres. Les encadrements de portes et portails auront obligatoirement un parement en pierres calcaires ou en enduit à modénature.

- les murets maçonnés avec parement en pierre calcaire, ou enduits, lissés ou à modénature, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés d'une grille métallique peinte (couleur Cf. menuiseries et serrurerie). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,90 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles.

- toutes formes de haies végétales.

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les murs et murets maçonnés d'une hauteur comprise entre 1,20 mètres et 2,00 mètres, avec parement en pierre calcaire, ou enduits lissés ou enduits à modénature, de tonalités proches de la pierre locale ;

- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé, éventuellement doublés d'une haie végétale de 2m de haut maximum ;

- toutes les formes de haies végétales de 2m de haut maximum.

En secteur soumis au PPRI, les clôtures devront être perméables.

11.13- Lorsque les constructions participent à un ensemble urbain, les clôtures seront à l'alignement.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

12.1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- a minima une place de stationnement par logement

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.2 - Les éléments végétaux ou bâtis (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 seront préservés et entretenus.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 - Non réglementé.

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone à caractère principalement résidentiel, composée en majorité d'habitations individuelles de forme pavillonnaire, peu dense et en ordre discontinu.

La zone UC est destinée à l'habitat, aux activités et services compatibles avec l'habitat.

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone.

La zone est également concernée par un risque de carrière nécessitant l'avis des services concernés.

En ce sens, un secteur UCc existe où toute construction nouvelle est interdite.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement de la zone UC s'opposent à l'application du dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R 151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 – **En secteur UCc**, toute nouvelle construction.
- 1.2 - Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- 1.3 - Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- 1.4 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;
- 1.5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et non cités à l'article UC2 : l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;
- 1.6 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 1.7 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage commercial ou artisanal sont autorisées dès lors que ces activités sont compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles correspondent à des besoins spécifiques à la vie et à la commodité des habitants (tels que : commerces de détail, alimentaires, cabinets médicaux ou de santé, pharmacies, pressing,).

2.3 – Les constructions à usage agricole dès lors qu'elles se font dans le cadre d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.

2.3 – Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :

- à des impératifs techniques,
- ou/et à la restauration du bâti existant,
- ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – L'accès par les voiries de desserte communales ou privées existantes sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD 1113 serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

2 – VOIRIE

3.5 – Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au-delà de deux lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

3.6 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – 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.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

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

4.8 – Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.12 - L'éclairage des voies destinées à être rétrocédées au domaine public sera obligatoirement prévu par l'aménageur et raccordé au réseau public.

4.13 – Un réseau d'antennes collectives doit être prévu pour toute opération groupée.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé.

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

6.1 – Hors agglomération :

- pour la RD 1113, le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions.

La RD 1113 est soumise à l'article L-111-1-4 du CU imposant un recul de 75m qui peut être réduit à 35m de l'axe pour les habitations et à 25m pour les autres constructions par la réalisation d'une étude justifiant d'une implantation compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage.

6.2 – En agglomération, les constructions devront être implantées avec un retrait de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à projeter.

6.3 - Une implantation différente pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant
- la construction nouvelle est édifée en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU située sur le fonds voisin et implantée en retrait

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une seulement des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales.

Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la hauteur de la dite construction sans être inférieure à 3 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 – L'implantation de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée,
- une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher du niveau édifié sur le sol.

9.1 – L'emprise au sol maximum des constructions est de 60%.

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

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.2 – La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant

10.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée, dans le respect des caractéristiques des façades anciennes. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

Les constructions publiques pourront déroger aux dispositions particulières de cet article.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² d'emprise) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture ou à un maximum de 1,50 mètres de la clôture ;
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées sur les façades visibles de l'espace public, à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade.

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, ocre jaune, beige, gris (pierre vieillie), les bardages bois couleurs gris ou blanc.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.3 – Sont interdits les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques.

Toitures

11.4 – Sauf dans le cas d'abris de jardin, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25% et 35%. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle ou perpendiculaire à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc ou du cuivre, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes, à la date d'approbation du PLU, soient conservées.

11.5 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.6 – Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les verrières, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition de bonne intégration à la volumétrie de la construction.

Menuiseries et serrurerie

11.7 - Les menuiseries seront de couleur claire : blanches, gris très clair, clair, moyen, gris teintés (de bleu, de vert, de rouge, d'ocre). Les volets, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur plus sombre.

Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

Clôtures

11.9 – **Sur espace public, sont uniquement autorisés :**

- Les haies végétales non monospécifiques constituées d'essences locales non horticoles, doublées ou non d'un grillage (type maille métallique soudée et peint de couleur foncée), d'une hauteur maximale de 1,60m ;
- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduit lissé, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non d'une grille (type barreaudage vertical en fer forgé ou grille métallique peinte de couleur foncée) ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale est de 1,60m. L'ensemble peut être doublé de végétal à l'intérieur (avec essences variées ; les haies monospécifiques continues sont interdites).

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé et éventuellement doublés d'une haie végétale d'essences variées, hauteur maximale 2m ;
- les clôtures bois à claire-voie doublées d'une haie végétale d'essences variées (min 5 espèces végétales non horticoles), hauteur maximale 2m ;

En secteur soumis au PPRI, les clôtures devront être perméables.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- a minima deux places de stationnement par logement
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.
Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.2 - Les éléments végétaux ou bâtis (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 seront préservés et entretenus.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14.1 - Non réglementé.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif, publics ou privés : d'éducation, de sports, de loisirs, de santé, etc.

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt, de bureaux et d'artisanat.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et non cités à l'article UE2 : l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

- au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50 m² de surface de plancher
- à la maintenance des équipements de la zone.
- au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum.

2.2 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (bureaux, entrepôts, ...)

2.3 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dès lors qu'ils répondent :

- à des impératifs techniques,
- ou/et à la restauration du bâti existant,
- ou/et à des fouilles archéologiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1- ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière aura un accès à une voie publique. L'aménagement des accès et de leur débouché sur la voie de desserte sera adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne devra pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2- VOIRIE

Les constructions et installations seront, à leur achèvement, desservies par une voie publique dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – 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.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

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

4.8 – Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.11 - L'éclairage des voies destinées à être rétrocédées au domaine public sera obligatoirement prévu par l'aménageur et raccordé au réseau public.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé.

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

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique, existantes ou projetées.

6.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait de 3 mètres minimum.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 - Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'un équipement public (cheminées, pylônes, etc.).

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² d'emprise) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture ou à un maximum de 1,50 mètres de la clôture ;
- adossées à une construction existante.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées sur les façades visibles de l'espace public, à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade.

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, ocre jaune, beige, gris (pierre vieillie), les bardages bois couleurs gris ou blanc.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Toitures

11.3 – Les toitures terrasses sont autorisées.

11.4 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.5 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

a - Constructions à usage d'habitation (dans le cas de gardiennage) :

- 1 place de stationnement par logement.

b - Constructions recevant du public ou installations ouvertes au public, sur la base de 25 m² nécessaires par place de stationnement dans le cadre d'une aire de stationnement collectif :

Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

Stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite :

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal des places est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.3 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.4 – Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Non règlementé

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Non règlementé.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UY

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY est destinée à l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments liés aux activités de type artisanal, industriel, commercial et de services.

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,

1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.5 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs.

1.6 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et non cités à l'article UY2 : l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

- au gardiennage à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 50m² de surface de plancher
- à la maintenance des équipements de la zone.
- au logement de fonction à hauteur de 100 m² de surface de plancher maximum.

2.3 – Les dépôts, garages de toute nature, liés à l'activité principale, sous réserve qu'un traitement végétal permette de masquer ces derniers depuis l'espace public

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié.

2 – VOIRIE

3.5 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.6 - La largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 5m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – 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.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées

par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

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

4.8 – Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques et numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.11 - L'éclairage des voies destinées à être rétrocédées au domaine public sera obligatoirement prévu par l'aménageur et raccordé au réseau public.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé.

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

6.1 – Hors agglomération :

- pour la RD 1113, le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35 mètres pour les habitations et de 25 mètres pour les autres constructions.

La RD 1113 est soumise à l'article L-111-1-4 du CU imposant un recul de 75m qui peut être réduit à 35m de l'axe pour les habitations et à 25m pour les autres constructions par la réalisation d'une étude justifiant d'une implantation compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage.

6.2 – En agglomération, les constructions devront être implantées avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à projeter.

6.3 - Une implantation différente pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ;
- la reconstruction des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement ;

6.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 – Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné de la limite séparative d'une distance au moins égale à la hauteur de la dite construction sans être inférieure à 5 mètres.

7.2 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 - La distance entre deux constructions non accolées édifiées sur la même propriété sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée par rapport à l'emprise publique avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1 – La hauteur d'une construction ne pourra excéder 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction.

Traitement des façades

11.1 - Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère.

Murs.

11.2 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.3 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.4 - seront interdits:

- couleurs vives, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...
- Les imitations de matériaux

Revêtement des façades.

11.5 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.6 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques de teinte foncée ou grise,
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.
- les revêtements extérieurs auront une teinte brune ou grise.

Couverture, qualité des matériaux de couverture.**Forme.**

11.7 - Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

Ouvertures dans le plan de la toiture

11.8 - Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés si ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

Souches de cheminées et ouvrages techniques.

11.9 - Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères. Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

Clôtures

11.10 – La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.11 – Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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.

12.2 - Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les commerces et les bureaux : trois places de stationnement par 100m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : une place de stationnement par 80m² de surface de plancher.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.2 ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.2.

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.2 – Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14.1 – Non réglementé

ARTICLE UY 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé.

ARTICLE UY 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones 1 AU sont les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipement public. Il s'agit des zones d'extension future de la commune, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme. Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent des quartiers tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Nous distinguerons :

- La zone 1AUa de Jeanton
- La zone 1AUb1 et 1AUb2 de Jeanton
- La zone 1AUb3 de Garengue
- La zone 1AUb4 de Lapin
- La zone 1AUe de Lapin

Chacune des zones fait l'objet d'une fiche d'orientation d'aménagement et de programmation.

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de ces zones.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

Les dispositions du présent règlement de la zone 1AU s'opposent à l'application du dernier alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

Rappel article R 151-21 : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage de commerce, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'entrepôt et d'artisanat.

1.2 - Les constructions à usage agricole ou forestier,

1.3 - Les dépôts de véhicules, de vieux matériaux ou ferrailles, ainsi que les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, de plastique et de papier ;

1.4 - Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone et non cités à l'article 1AU 2 : l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ;

1.5 - Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

1.6 - Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 – En secteurs 1AUa, 1AUb1 et 1AUb2, l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

- l'autorisation de construire porte sur la totalité du secteur concerné et ne se fasse que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- le programme concerne essentiellement la réalisation de logements tout en permettant l'accueil de bureaux (de type cabinet médical,...),
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux communaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient être pris en charge par le pétitionnaire.
- l'opération comporte un minimum de 20% de logements conventionnés.

2.2 – En secteurs 1AUb3 et 1AUb4 l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitation à condition que :

- l'autorisation de construire porte sur la totalité du secteur et ne se fasse que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- le programme concerne essentiellement la réalisation de logements tout en permettant l'accueil de bureaux (de type cabinet médical,...),
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux communaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient être pris en charge par le pétitionnaire.

2.3 – En secteur 1AUe, l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'une opération d'ensemble de type équipement public et/ou d'intérêt collectif à usage d'habitation et destinée à un public spécifique (personnes âgées...), à condition que :

- l'autorisation de construire ne se fasse que dans le respect des prescriptions indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU,
- l'opération soit immédiatement raccordable aux divers réseaux communaux,
- les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics soient être pris en charge par le pétitionnaire.
- les équipements publics et/ou d'intérêt collectif y soient également autorisés tout en permettant l'accueil de bureaux (de type cabinet médical,...).

2.4 – Dans les secteurs suivants, une taille minimale d'opération devra être respectée :

- En secteur 1AUa : 40 000 m² ;
- En secteur 1AUb1 : 7 000 m² ;
- En secteur 1AUb2 : 6 000 m² ;
- En secteur 1AUb3 : 5 500 m² ;
- En secteur 1AUb4 : 3 000 m² ;
- En secteur 1AUe : 15 000 m².

2.5 - Les constructions et installations d'intérêt collectif à condition qu'ils s'intègrent dans le schéma

permettant l'aménagement cohérent de la zone et tel que défini dans les orientations d'aménagement spécifiques prévues.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – L'accès par les voiries de desserte communales ou privées existantes sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD 1113 serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

2 – VOIRIE

3.5 – Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, au-delà de deux lots, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

3.6 - Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics.

3.7 - Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Toutefois, en l'absence d'autre solution, elles comporteront dans leur partie terminale une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour.

3.8 - Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

Destination de la voie	Largeur minimum de la chaussée	Largeur minimum de l'emprise publique
Voies à sens unique destinées à être incluses dans la voirie publique	3m	5m
Voies à double sens destinées à être incluses dans la voirie publique	5m	8m

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – 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.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - Les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

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

4.8 – Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques et numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.11 - L'éclairage des voies destinées à être rétrocédées au domaine public sera obligatoirement prévu par l'aménageur et raccordé au réseau public.

4.12 – Un réseau d'antennes collectives doit être prévu pour toute opération groupée.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé

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

6.1 - En secteur 1AUa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

6.2 – En secteur 1AUb1 et 2, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique, existantes ou projetées :

- soit à l'alignement
- soit pour les façades des habitations, dans le cadre d'une opération d'ensemble, en retrait les unes par rapport aux autres (de type « décroché »), avec un retrait maximum de 2 mètres

6.3 – En secteur 1AUb3, les constructions doivent être implantées suivant les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU.

6.4 – En secteur 1AUb4, les constructions doivent être implantées, par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique, existantes ou projetées :

- soit à l'alignement
- soit pour les façades des habitations, dans le cadre d'une opération d'ensemble, en retrait les unes par rapport aux autres (de type « décroché »), avec un retrait maximum de 2 mètres

6.5 – En secteur 1AUe, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou emprise publique.

6.6 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

6.7 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

7.1 – Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives,
- soit sur l'une des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'une des deux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres

L'implantation ne pourra se faire en limite de fond de parcelle.

7.2 – Dans le secteur 1AUe, les constructions doivent être implantées sur l'une des deux limites séparatives, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à distance de l'autre, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU.

7.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, sous condition de leur nécessité.

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

10.2 – Dans le secteur 1AUb, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.3 – Dans le secteur 1AUe, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

10.4 – La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.5 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée, dans le respect des caractéristiques des façades anciennes. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

Les constructions publiques pourront déroger aux dispositions particulières de cet article.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale (avec des angles droits).

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² d'emprise) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture ou à un maximum de 1,50 mètres de la clôture ;
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées sur les façades visibles de l'espace public, à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade.

Habitations

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, ocre jaune, beige, gris (pierre vieillie), les bardages bois couleurs gris ou blanc.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.3 – Sont interdits les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques.

Toitures

11.4 – Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc ou du cuivre, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes, à la date d'approbation du PLU, soient conservées.

11.5 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.6 – Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les verrières, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition de bonne intégration à la volumétrie de la construction.

Menuiseries et serrurerie

11.7 - Les menuiseries seront de couleur claire : blanches, gris très clair, clair, moyen, gris teintés (de bleu, de vert, de rouge, d'ocre). Les volets, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur plus sombre.

Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

Clôtures

11.9 – Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- Les haies végétales non monospécifiques constituées d'essences locales non horticoles, doublées ou non d'un grillage (type maille métallique soudée et peint de couleur foncée), d'une hauteur maximale de 1,60m ;
- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduit lissé, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non d'une grille (type barreaudage vertical en fer forgé ou grille métallique peinte de couleur foncée) ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale est de 1,60m. L'ensemble peut être doublé de végétal à l'intérieur (avec essences variées ; les haies monospécifiques continues sont interdites).

Sur limites séparatives, sont autorisés les murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et qui :

- seront obligatoirement enduits.
- S'implanteront sur une longueur de 4 mètres maximum en continuité du bâti existant.

En secteur soumis au PPRI, les clôtures devront être perméables.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle**, doivent être les suivantes :

- a minima une place de stationnement par logement
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une place au moins par logement. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les

espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

- Dans les opérations ou ensembles d'habitations stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à usage d'occupants ou visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage.

Les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus les places adaptées destinées à l'usage des handicapés doivent présenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas le nombre minimal des places adaptées sera arrondi à l'unité supérieure.

12.3 – En secteur 1AUa, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation une aire de stationnement des deux-roues à raison d'une surface totale équivalente à 1,5m²/logement.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 2 arbres pour quatre places.

13.2 - Les éléments végétaux ou bâtis (haies, arbres isolés, murs ou tout autre élément de petit patrimoine) identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 seront préservés et entretenus.

13.3 – Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation d'une construction ou à son extension.

13.4 – Pour les clôtures végétales, seront privilégiées les essences locales, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

13.6 – Les zones de « plantations à réaliser », espaces végétalisés, espaces publics, zones « tampon », portés sur les plans de zonage et/ou les schémas des Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU sont obligatoires et à réaliser ainsi que ces orientations le préconisent.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

14.1 – Non réglementé

ARTICLE 1 AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Dans l'attente du réseau de communication électronique, les opérations d'aménagements ou d'ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication électronique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Elle comprend un secteur Ap où toute construction nouvelle est interdite sauf celles nécessaires aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif en raison de la valeur paysagère du site.

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone.

La zone est également concernée par un risque de carrière nécessitant l'avis des services concernés.

En ce sens, des secteurs Ac et Apc existent où toute construction nouvelle est interdite.

Par ailleurs, il existe un secteur Ax pour permettre la gestion d'une activité de stockage de déchets inertes.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 – En secteurs Ac et Apc, toute nouvelle construction.

1.2 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

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

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions et installations désignées nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
- que leur implantation soit conforme, selon le cas, aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

2.2 - Les constructions et installations désignées ci-après dans le cadre de la vocation d'habitation présente, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le fonctionnement de l'activité agricole :

a) Les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 40m² d'emprise et que leur hauteur n'excède pas 3,50m au faîtage par rapport au niveau du sol.

b) L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.

c) les piscines.

2.3 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.4 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.5 - **Dans le secteur Ap**, sont admises sous conditions les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et sa valeur paysagère.

2.6 - **Dans le secteur Ax**, sont admises sous condition d'autorisation d'exploitation délivrée de la part des autorités compétentes en matière d'Installation Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), les activités de stockage de déchets inertes. Dans ce cadre, les travaux de remblais et d'exhaussement des sols sont autorisés.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – L'accès par les voiries de desserte communales ou privées existantes sera systématiquement privilégié

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – 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.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

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

4.8 – Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé.

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

6.1. Hors agglomération :

- pour la RD 116, le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25m pour les habitations et de 20m pour les autres constructions ;
- pour la RD 8E4, le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15m pour les habitations et de 10m pour les autres constructions ;
- pour la RD 109, le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10m pour les habitations et de 8m pour les autres constructions ;
- pour la RD 1113, le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.

6.2. En agglomération, toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

6.3. D'autres implantations sont possibles :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- pour les piscines ;
- pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

7.1 – Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres.

7.2 – Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit :

- à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.
- en limite séparative à la condition que la hauteur des constructions soient inférieures à 4 mètres au faîtage.

7.3 - Les piscines devront être implantées selon un retrait minimum de 3 mètres.

7.4 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifée sur le sol.

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments est limitée à R+1, le faîtage ne pouvant dépasser une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit.

10.2. Pour les bâtiments d'exploitation liés à l'activité agricole, cette hauteur pourra être dépassée :

- dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant 9 mètres ; la hauteur initiale du bâtiment ne devra cependant pas être dépassée ;
- dans le cas d'installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole, et dans la mesure seulement où les constructions et installations s'intègrent bien au paysage.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée, dans le respect des caractéristiques des façades anciennes. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale, s'inspirant de la typologie des constructions anciennes existantes, telle que définie par le rapport de présentation.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture ou à un maximum de 1,50 mètres de la clôture ;
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées sur les façades visibles de l'espace public, à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES HABITATIONS

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, ocre jaune, beige, gris (pierre vieillie), les bardages bois couleurs gris ou blanc.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.3 – Sont interdits les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques.

Toitures

11.4 – Toutes les constructions supérieures à 40 m² de surface de plancher devront être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima.

11.5 – Dans le cadre des constructions à usage d'habitation, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle ou perpendiculaire à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc ou du cuivre, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes, à la date d'approbation du PLU, soient conservées.

11.6 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.7 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

11.8 - Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les verrières, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition de bonne intégration à la volumétrie de la construction.

Menuiseries et serrurerie

11.9 - Les menuiseries seront de couleur claire : blanches, gris très clair, clair, moyen, gris teintés (de bleu, de vert, de rouge, d'ocre). Les volets, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur plus sombre.

Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

11.10 - Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et les extensions, les ouvrants devront reprendre les divisions des surfaces vitrées par des petits bois tels qu'ils existaient et existent sur des bâtiments voisins.

11.11 - Les volets roulants sont interdits sauf en cas de remplacement des existants.

Clôtures

11.12 – Sur espace public, sont uniquement autorisés :

- Les haies végétales non monospécifiques constituées d'essences locales non horticoles, doublées ou non d'un grillage (type maille métallique soudée et peint de couleur foncée), d'une hauteur maximale de 1,60m ;
- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduit lissé, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non d'une grille (type barreaudage vertical en fer forgé ou grille métallique peinte de couleur foncée) ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale est de 1,60m. L'ensemble peut être doublé de végétal à l'intérieur (avec essences variées ; les haies monospécifiques continues sont interdites).

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé et éventuellement doublés d'une haie végétale d'essences variées, hauteur maximale 2m ;
- les clôtures bois à claire-voie doublées d'une haie végétale d'essences variées, hauteur maximale 2m ;

En secteur soumis au PPRI, les clôtures devront être perméables.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

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

12.1 – Non réglementé

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par des écrans de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

14.1 – Non réglementé

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Non réglementé.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend également un secteur Ne correspondant à la station de traitement des eaux usées

Le règlement du PPRI s'appliquera à la partie inondable de cette zone.

La zone est également concernée par un risque de carrière nécessitant l'avis des services concernés.

En ce sens, un secteur Nc existe où toute construction nouvelle est interdite.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les constructions ou travaux dispensés de toute formalité doivent être conformes aux dispositions du présent règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1.1 - **En secteur Nc**, toute nouvelle construction.

1.2 - Toutes les constructions nouvelles, sauf celles autorisées dans l'article N2.

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

Sont autorisés sous conditions :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,

2.2 - Les constructions et installations désignées ci-après dans le cadre de la vocation d'habitation présente, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le fonctionnement de l'activité agricole :

a) Les constructions annexes isolées, sous réserve que la superficie totale de l'annexe ne dépasse pas 40m² d'emprise et que leur hauteur n'excède pas 3,50m au faîtage par rapport au niveau du sol.

b) L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher préexistante.

c) les piscines.

2.3 – **En secteur Ne**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le cadre du fonctionnement de la station d'épuration, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère forestier de la zone et sa valeur paysagère.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 - ACCES

3.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.2 - Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ; la largeur ne pourra en aucun cas être inférieure à 4m. En outre, elles ne comporteront pas virage de rayon inférieur à 11m.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie (visibilité approche de virage ou de carrefour ...).

3.3 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique sera interdit.

3.4 – À partir de deux constructions, les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie du paragraphe et des alinéas suivants.

3.5 – L'accès par les voiries de desserte communales ou privées existantes sera systématiquement privilégié

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – 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.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

4.2 - Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

4.3 - En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma directeur d'assainissement) et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

4.4 - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

Eaux pluviales

4.6 – Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. L'évacuation directe des eaux non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

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

4.8 – Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit.

3 – AUTRES RESEAUX

4.9 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

4.10 - La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 – Non règlementé.

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

6.1. Hors agglomération :

- pour la RD 116, le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 25m pour les habitations et de 20m pour les autres constructions ;
- pour la RD 8E4, le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 15m pour les habitations et de 10m pour les autres constructions ;
- pour la RD 109, le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 10m pour les habitations et de 8m pour les autres constructions ;
- pour la RD 1113, le recul minimum d'implantation par rapport à l'axe de la voie est de 35m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions.

6.2. En agglomération, toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'alignement par rapport aux voies publiques, et à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

6.3. D'autres implantations sont possibles :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- pour les piscines ;
- pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs liés à la voirie et aux réseaux divers.

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

7.1 – Les constructions, au nu du mur, doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes et dont la surface de plancher est inférieure à 40 m², la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 4m à l'égout du toit.

7.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

7.3 - Les piscines doivent être implantées à un minimum de 3 mètres.

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

8.1 – Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : l'emprise au sol correspond à la surface de plancher édifiée sur le sol.

9.1 – Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : la hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des bâtiments est limitée à R+1, le faîtage ne pouvant dépasser une hauteur de 6 mètres à l'égout du toit.

10.2 – Pour les constructions existantes qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration locale doit être privilégiée, dans le respect des caractéristiques des façades anciennes. Toute architecture et choix de couleur imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques sont interdits.

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblées de manière orthogonale, s'inspirant de la typologie des constructions anciennes existantes, telle que définie par le rapport de présentation.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture ou à un maximum de 1,50 mètres de la clôture ;
- adossées à une construction existante ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) doivent être masqués de l'espace public.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être masqués de l'espace public. Seules les grilles de prise ou d'extraction d'air sont autorisées sur les façades visibles de l'espace public, à condition d'être intégrées à l'architecture de la façade.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Volumétrie générale

Les constructions seront composées de volumes géométriques simples, hiérarchisés (habitation principale, annexes, etc...) et assemblés de manière orthogonale.

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions de faible surface (moins de 20 m² de surface de plancher) et les annexes doivent être :

- intégrées à la clôture, ou
- adossées à une construction existante, ou dans le prolongement d'une piscine.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne ou à la production d'énergie renouvelable de la construction (climatiseur,...) devront être intégrés au volume général de la construction, ou masqués de l'espace public.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES HABITATIONS

Murs

11.1 – Sont autorisés l'emploi de la pierre naturelle (de Charente ou de Gironde), des enduits tons pierre naturelle, ocre jaune, beige, gris (pierre vieillie), les bardages bois couleurs gris ou blanc.

11.2 – Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

11.3 – Sont interdits les bardages métalliques, fibres de ciment et plastiques.

Toitures

11.4 – Toutes les constructions supérieures à 40 m² de surface de plancher devront être couvertes par des toitures à 2 pentes a minima.

11.5 – Dans le cadre des constructions à usage d'habitation, les toitures à pente(s) doivent être en tuiles de type canal de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose, paille et teintes mélangées.

Leur pente sera comprise entre 25 et 35 %. Dans la bande des 20 mètres par rapport à l'alignement, elles auront obligatoirement une ligne de faîtage principal parallèle ou perpendiculaire à la façade côté rue.

Les agrandissements et les réfections des bâtiments déjà couverts avec d'autres types de tuiles, ou avec de l'ardoise, ou avec du zinc ou du cuivre, sont autorisés avec le même matériau sous réserve que les pentes des toitures existantes, à la date d'approbation du PLU, soient conservées.

11.6 – Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ...

11.7 – Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, si elles sont intégrées à la volumétrie, du toit sont autorisées.

11.8 - Les toitures-terrasses, les toitures végétalisées, les verrières, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous condition de bonne intégration à la volumétrie de la construction.

Menuiseries et serrurerie

11.9 - Les menuiseries seront de couleur claire : blanches, gris très clair, clair, moyen, gris teintés (de bleu, de vert, de rouge, d'ocre). Les volets, bandeaux et avant-toits seront de tons clairs. Les portes d'entrée pourront être vernies ou lasurées de couleur bois ou peintes de couleur plus sombre.

Les garde-corps, portails, grilles de balcon métalliques seront traités dans les mêmes tons que les volets et bandeaux ou que les portes d'entrée.

11.10 - Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et les extensions, les ouvrants devront reprendre les divisions des surfaces vitrées par des petits bois tels qu'ils existaient et existent sur des bâtiments voisins.

11.11 - Les volets roulants sont interdits sauf en cas de remplacement des existants.

Clôtures

11.12 – **Sur espace public, sont uniquement autorisés :**

- Les haies végétales non monospécifiques constituées d'essences locales non horticoles, doublées ou non d'un grillage (type maille métallique soudée et peint de couleur foncée), d'une hauteur maximale de 1,60m ;
- les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduit lissé, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non d'une grille (type barreaudage vertical en fer forgé ou grille métallique peinte de couleur foncée) ; la hauteur des murets sera comprise entre 0,30 mètre et 0,60 mètre par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. La hauteur totale maximale est de 1,60m. L'ensemble peut être doublé de végétal à l'intérieur (avec essences variées ; les haies monospécifiques continues sont interdites).

Sur limites séparatives, sont uniquement autorisés :

- les grillages métalliques à mailles soudées peints de couleur vert foncé et éventuellement doublés d'une haie végétale d'essences variées, hauteur maximale 2m ;
- les clôtures bois à claire-voie éventuellement doublées d'une haie végétale d'essences variées, hauteur maximale 2m ;

En secteur soumis au PPRI, les clôtures devront être perméables.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – Non règlementé

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Non règlementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

14.1 – Non règlementé

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Non règlementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

16.1 – Non règlementé.

ANNEXES

DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE IDENTIFIÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abatages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier des services du STAP. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

Règles générales :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Règles relatives au patrimoine bâti à préserver :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille beige comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
 - o Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
 - o Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
 - o Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
 - o Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
 - o Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

Règles relatives au patrimoine naturel et paysager remarquable à préserver :

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

LEXIQUE

ACCES

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).

ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique (ou ouverte au public) et la propriété privée.

ALLEGE

Élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie.

ANNEXES

- Aux constructions à usage d'habitation :

L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles).

- Aux constructions autres que celles à usage d'habitation :

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachés à cette destination.

Les annexes ont une surface de plancher inférieure ou égale à 20m².

ATTIQUE

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

ARBRE DE HAUTE TIGE

La hauteur au-dessous des premières branches est de 2,20m minimum pour l'arbre à grand développement et de 1,60 m pour l'arbre de moyen développement (hors conifère et arbre fastigié).

AU NU DES FACADES

Au raz de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

AUVENT

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, souvent au dessus d'une baie

BANDE D'ACCES

Portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

BANDEAU

Moulure pleine en saillie au tracé horizontal, situé dans le plan de la façade et ne la couronnant pas (ce serait alors une corniche). C'est un élément à fois de décor et de protection de la façade qui limite le ruissellement de pluie sur celle-ci.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Bande mesurée à partir de l'alignement aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public, sur toute la largeur de la parcelle.

CARAVANE

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.

CONSTRUCTION A USAGE D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation foncière.

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche qui :

- permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
- comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
- prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

Sont également comprises les évolutions et changements de destination des bâtiments existants, en vue de permettre des activités complémentaires aux activités agricoles.

- Pour les exploitations forestières : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande, dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- de logement ;
- d'hébergement.

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;
- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- de cinéma.

Il s'agit de constructions comportant des surfaces de vente ouvertes au public où s'effectue essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique.

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes, destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

Sur les linéaires commerciaux identifiés dont l'objectif est de préserver le commerce de proximité et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, certaines pourront être interdites (comme les agences immobilières et bancaires, ainsi que les assurances) et d'autres autorisées (coiffure, retouches, etc.) ; les activités artisanales et de commerce de détail seront par principe autorisées (boucherie, pharmacie, etc.).

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Cette destination comprend les locaux logistiques, destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile" ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

CONSTRUCTIONS A USAGE DE SERVICE

Il s'agit de prestataires de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyages, assurances, activités financières et de courtage) et les établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèques).

CONSTRUCTION A USAGE D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Installation, construction assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population.

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociales, et à usage culturel, ludique, sportif) et les constructions privées de même nature ainsi que des constructions complémentaires à ces établissements.

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salle d'art et de spectacle ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

CONSTRUCTION A USAGE D'INDUSTRIE

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (entrepôt, bureaux, réparation, activités techniques ou scientifiques...) sont rattachés à cette destination

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

CONTIGUE

Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

EGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau. Pour le Mansart l'égout est au bas du brisi.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER

Articles L.151-19, L.151-23 et L.151-25 du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.

EMPRISE D'UNE VOIE

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

ESPACE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants d'un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées, connexes à la voirie (tels que noues, terre-pleins).

ESPACE LIBRE

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

ENSEMBLE OU GROUPE D'HABITATION

Groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du P.L.U ou accordé par une autorisation d'urbanisme à la date d'approbation du P.L.U.

EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante.

FAÇADE DE TERRAIN

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée à l'égout du toit des constructions. Elle est calculée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette en zone UA et UB (à l'exception de la zone UBp) et

par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, dans les autres zones.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

HAUTEUR ABSOLUE

Il s'agit de la hauteur maximale du bâtiment au faîtage, édicules et/ou constructions technique comprises.

HEBERGEMENT HOTELIER

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type camping et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination, les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,
- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

IMPERMEABILISATION DU SOL

Désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs, délaissés de voirie...), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace perméable à la condition qu'elles disposent d'un minimum de 60cm de pleine terre.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

LINTEAU

Élément monolithique qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie au dessus de l'ouverture.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus d'un le nombre de lot ou de construction, issu de ladite opération

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur et qui se compte sur une même verticale.

OPERATION D'ENSEMBLE OU OPERATIONS GROUPEES

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

PIGNON

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, pour opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux.

Constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication...).

REHABILITATION

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles. Au-delà d'un certain seuil de travaux, défini dans le règlement, les travaux de réhabilitation sur construction existante sont considérés comme de la reconstruction ou de la construction neuve. La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

RIPISYLVE

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

SÉQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchaînant.

STATIONNEMENT (place)

Place dédiée à l'emplacement d'un véhicule.

- Calcul pour une voiture : 25m² soit 5X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement
- Calcul pour un vélo : 2 m²

SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

SURFACE DE PLANCHER

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

TERRAIN NATUREL

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

TOITURE

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

VOIRIE

La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

UNITE FONCIERE

Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'ilot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.