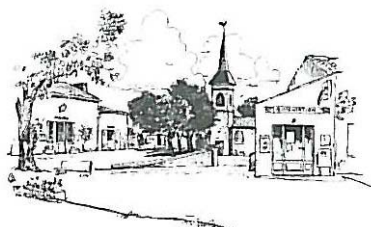


DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE LANDRAIS



PLAN LOCAL D'URBANISME ELABORATION

DOCUMENT D'APPROBATION

Pièce n° 5 Règlement d'urbanisme

Vu pour être annexé à la Délibération du :

Le Maire, Francis MENANT

PLU	Prescrit	Débat PADD	Arrêté	Approuvé
Elaboration	20 janvier 2004	28 novembre 2005	13 juin 2006	24 avril 2007



INGENIERIE DEPARTEMENT TRAVAUX PUBLICS

S.A.R.L. au capital de 12 000 € - n° SIRET 381 934 512 00025 - Code APE 742C

10 rue Alfred Kastler - Les Minimes - 17000 La Rochelle - Tél. 05 46 34 25 69 - Fax 05 46 34 27 61

E.Mail : idtp@wanadoo.fr

S O M M A I R E

I. DISPOSITIONS GENERALES	2
II. LA ZONE URBAINE	9
SECTEUR UA, UB	10
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	10
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	11
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	18
SECTEUR UL	19
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	19
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	20
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	22
SECTEUR UE	23
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	23
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	24
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	26
SECTEUR UX	27
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	27
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	27
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	30
III. LA ZONE A URBANISER	31
SECTEUR AU, 1AU	32
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	32
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	34
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	38
SECTEUR AUE	39
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	39
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	40
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	42
SECTEUR AUX	43
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	43
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	43
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	46
IV. LA ZONE AGRICOLE	47
SECTEUR A, AI	48
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	48
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	49
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	52
V. LA ZONE NATURELLE	53
SECTEUR N, Nc, NH	54
Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	54
Section 2. Conditions de l'occupation du sol	55
Section 3. Possibilités maximales d'occupation des sols	57
VI. ANNEXES	58

I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Landrais située dans le Département de la Charente-Maritime.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) :

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les prescriptions présent au titre de législations spécifiques :

- les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols
- les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 123-7 et L. 313-2 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer
- l'article L. 111-1-4
- l'article L. 147-1
- l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
- les lois d'aménagement et d'urbanisme comme la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et leurs décrets d'application
- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol et définies en annexe
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non

- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992
- le code de l'habitation et de la construction
- les droits des tiers en application du Code Civil
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur
- la protection des zones boisées en application du Code Forestier
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.
Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L. 312-2-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones, délimitées sur les documents graphiques, auxquelles s'appliquent les dispositions des titres ci-après :

- **la zone urbaine dite « zone U »**
Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **la zone à urbaniser dite « zone AU »**
Elle correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal.

C'est pourquoi on peut distinguer, la zone AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les « Orientation d'aménagement » et la zone 1AU définie comme un secteur à urbaniser à moyen/long terme, affecté en dominante à l'habitat et dont l'ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

- **la zone agricole dite « zone A »**
Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **la zone naturelle et forestière dite « zone N »**
Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En outre, le document graphique fait apparaître :

- Les terrains classés comme des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2, R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 et 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol : géologie, présence de vestiges archéologiques...
- la configuration des terrains : topographie, forme, terrain compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...
- le caractère des constructions avoisinantes : implantation, aspect, hauteur...

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

ARTICLE 5 : LE CONTENU DES ARTICLES DU REGLEMENT

C'est l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme qui fixe le contenu des articles du règlement comme suit.

Articles 1 et 2 : les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article 2).

Les deux premiers articles de chaque zone énoncent les types d'occupation et d'utilisation des sols interdits, ou admis (avec éventuellement des conditions). Sont notamment interdits les types d'occupation des sols qui apportent des nuisances à l'environnement, ou qui sont dangereux, ou encore en contradiction avec la vocation de la zone.

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

L'article 3 fixe les conditions de desserte et d'accès des terrains pour qu'ils soient constructibles, en plus de l'exigence des règles de sécurité actuellement en vigueur. Cet article exige notamment que les voies privées et publiques aient les dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux futures constructions et usages qu'elles supporteront.

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

L'article 4 traite de la desserte par les réseaux, et énonce les conditions de desserte en eau potable, les conditions d'assainissement, et d'arrivée des autres réseaux (gaz électricité, téléphone, câble), ainsi que les conditions particulières en cas d'absence de certains de ces réseaux. Il fixe la conformité aux règlements en vigueur, notamment en matière de Règlement Sanitaire Départemental et de Règlement Communal d'Assainissement.

Conformément à la loi sur l'eau du 03 janvier 1992, en cas d'absence de réseau public d'assainissement, il est exigé que les habitations soient dotées d'un système d'assainissement autonome en bon état et à la charge de son propriétaire. Ce système devra pouvoir être raccordé dès qu'un réseau public sera en service.

Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Cet article fixe les dimensions minimales que doit avoir un terrain pour être constructible, ainsi que les conditions éventuelles qui permettent de déroger à ces règles.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article établit les règles d'implantation par rapport aux voies en terme d'alignement, marges de recul et retrait. Il participe à la définition du gabarit des voies, a une incidence sur la morphologie des espaces publics et constitue un élément essentiel de conservation du centre-bourg.

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Cet article traite de l'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives du terrain qui la supporte, c'est-à-dire les deux limites latérales et la limite de fond de propriété.

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Cet article concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Ces règles répondent à des besoins de sécurité et d'hygiène.

Article 9 : l'emprise au sol des constructions.

L'article 9 fixe l'emprise au sol des constructions sur leur terrain. Cette emprise varie selon la superficie du terrain, selon les zones, et selon la nature de l'occupation du sol.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions, objet de l'article 10, est indiquée pour chaque zone de règlement et tient compte du caractère de la zone et des constructions existantes, pour que le paysage urbain reste homogène.

En cas d'aménagement ou d'agrandissement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée.

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés à l'article R. 123-11.

Il traite de l'aspect extérieur des constructions. Aux termes de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont notamment réglementés les clôtures, les matériaux, les couleurs, ou les toitures.

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de la construction ou de la transformation de celle-ci. Les dimensions des places de stationnement sont fixées et, éventuellement, leur situation, leur accès, et le nombre de places minimum en fonction de la nature de l'occupation du sol de chaque zone.

Lors d'impossibilités de réaliser les places nécessaires sur le terrain supportant une construction, des dispositions particulières sont proposées.

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Pour chacune des zones, une superficie minimale de terrain doit être libre de toute construction ou infrastructure, et des prescriptions en terme d'imperméabilisation du sol sont édictées, de manière à éviter un engorgement trop rapide des réseaux. L'article 13 fixe également les règles d'obligation de planter et de protection des plantations existantes (dont les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 14 : Le Coefficient d'Occupation des Sols défini par l'article R. 123-10.

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont le plus souvent déterminées par la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

ARTICLE 6 : RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs Ua et les secteurs Nh.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à L. 311-5 et R. 311-1 à R. 311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
6. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443-1 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.
7. En application des dispositions de l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme, certains travaux sont exemptés du permis de construire, mais sont soumis à une procédure de déclaration préalable, c'est notamment le cas des piscines non couvertes.
8. Les sous-sols sont interdits.

II. LA ZONE URBAINE

Le secteur **Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond au centre bourg et aux hameaux.

Le secteur **Ub** est un secteur urbain à caractère peu dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

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

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usage agricole.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux soumis au règlement sanitaire départemental ou relevant des installations classées.

1.3 - Les constructions à usage industriel.

Installations et travaux divers

1.4 - Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, exceptés ceux qui sont liés aux aires de jeux et aux aires de stationnement.

Installations classées

1.5 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat.

Carrières

1.6 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.7 - Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

2.2 - L'extension des bâtiments agricoles sous réserve que soient mises en œuvre les dispositions afin de les rendre compatibles avec les milieux environnants et sous réserve de réduire les éventuelles nuisances, dans le cadre de mises aux normes.

Divers

2.3 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

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

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 mètres.

➤ Voirie

3.3 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres.

3.4 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles desservant plus de 3 logements en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées domestiques

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.5 - 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.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant par création d'un ou plusieurs logements, et en cas de nécessiter de renforcement des réseaux, le branchement sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Ua :

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

6.2 - Sauf indication contraire portée au plan, sur les dispositions d'alignement, une implantation différente peut être admise ou imposée en retrait si elle respecte l'alignement des bâtiments voisins, si elle s'inscrit harmonieusement dans l'ordonnement de la façade de la rue et si elle ne génère pas de problèmes de sécurité. Ainsi :

- les constructions en second rang sont autorisées sous réserve d'une construction en premier rang déjà existante ;
- lorsque la façade de l'unité foncière présente une largeur inférieure à 8 mètres, la construction pourra être implantée en retrait dans la partie la plus large du terrain.

En secteur Ub :

6.3 Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Ua :

7.1 - Les constructions devront jouxter une limite séparative.

7.2 - Dans le cas d'une façade de terrain supérieure à 20 mètres, les constructions pourront être réalisées en retrait des limites séparatives. Ce retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et la continuité sur rue devra être assurée par une clôture respectant l'article 11 du présent règlement.

En secteur Ub :

7.3 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3m).

7.4 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes, justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres au faitage ou à l'acrotère.

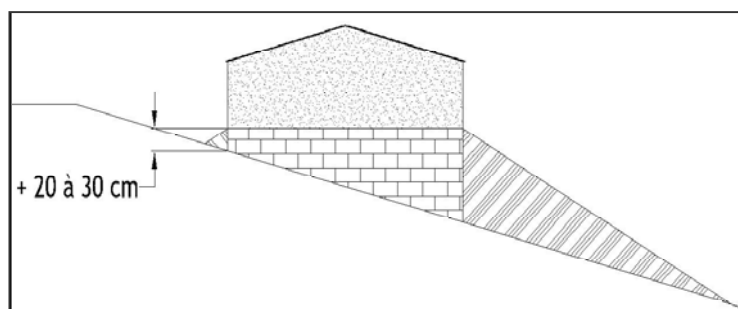
Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principales ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le niveau du rez-de-chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 m au-dessus du niveau moyen de l'axe de la voie. Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie excède 0,50 m, le rez-de-chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 m au-dessus de la cote du terrain naturel (cf. schéma ci-contre)



Concernant l'extension des *bâtiments agricoles*, ceux-ci seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le noir, les teintes claires (blanc pur...) ou vives sont donc interdites. Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

En secteur Ua :

➤ **Objectifs**

Il s'agit de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant. De plus, il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg et des hameaux traditionnels.

➤ **Projet architectural**

Les *projets d'écriture contemporaine* sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ **Constructions existantes**

11.1 - Les *couvertures* des constructions seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées. Pour les rénovations de toitures on privilégiera l'utilisation de tuiles demi-rondes, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de réalisation (égouts et rives) respectés.

Toutefois, les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes. L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

11.2 - Concernant les *maçonneries*, le ravalement des façades en pierres de pays doit être réalisé en enduit à la chaux (l'utilisation d'enduit ciment est interdite). Les techniques et finitions d'enduits devront être adaptées aux caractéristiques du bâtiment et de l'environnement : enduit « plein », rejointoiement ou enduit à pierre vue. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire blanc, coquille d'œuf ou beige).

11.3 - Concernant les *ouvertures*, les dispositions anciennes seront conservées dans la mesure du possible. Les baies, sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

11.4 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction. Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

11.5 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.6 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les grillages simples sur poteaux, inséré dans une double haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, laurier-tin, charme, prunellier, buis, cornouiller...);
- les murs enduits ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage, ou d'éléments en bois, dans des proportions de 1 pour 1.

11.7 - Sur emprise publique, les agrandissements de murs anciens sont possibles à la hauteur du mur déjà existant. En revanche, seules sont autorisées les nouvelles clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierres de pays apparentes ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,60 mètres au-dessus du sol ;
- les grillages simples sur poteaux, insérés dans une double haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller...) n'excédant pas 2 mètres de hauteur ;
- les murettes enduites, surmontées d'un barreaudage vertical simple (le PVC, le béton, les piquets de fer, le barbelé... sont interdits), pour une hauteur totale maximale de 1,60 mètres au-dessus du sol, dans des proportions de 1 pour 1.

➤ Agrandissements et constructions neuves

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe « agrandissements et constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent dans le paysage naturel et bâti environnant.

C'est pourquoi, les constructions neuves, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition (respect du bâti environnement dans l'alignement ou l'orientation) et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.8 - Les *toitures* des constructions auront une pente comprise entre 28 et 34 %, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

11.9 - Concernant les *maçonneries*, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la

gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ». L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre... pourra être admise.

Les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins...) seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois teinte naturelle.

11.10 - Concernant les *ouvertures*, les baies, sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

11.11 - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction. Les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

11.12 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.13 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les grillages simples sur poteaux, insérés dans une double haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, laurier-tin, charme, prunellier, buis, cornouiller...);
- les murs enduits ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'un grillage, ou d'éléments en bois, dans des proportions de 1 pour 1.

11.14 - Sur emprise publique, les agrandissements de murs anciens sont possibles à la hauteur du mur déjà existant. En revanche, seules sont autorisées les nouvelles clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierres de pays apparentes ou maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,20 mètres au-dessus du sol ;
- les grillages simples sur poteaux, inséré dans une double haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller...) n'excédant pas 1,60 mètres de hauteur ;
- les murettes enduites, surmontées d'un barreaudage vertical simple (le PVC, le béton, les piquets de fer, le barbelé... sont interdits), pour une hauteur totale maximale de 1,20 mètres au-dessus du sol, dans des proportions de 1 pour 1.

En secteur Ub :

➤ Objectifs

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration des constructions nouvelles par rapport au bâti et au paysage du centre-bourg ancien et des hameaux traditionnels.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe « agrandissements et constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent dans le paysage naturel et bâti environnant.

11.15 - Les *toitures* des constructions auront une pente comprise entre 28 et 34 %, en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de tons mêlés.

L'utilisation d'ardoises naturelles ou de matériaux d'aspect identique pourra être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

11.16 - Concernant les *maçonneries*, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ». Le noir, les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le verre... pourra être admise.

11.17 - Concernant les *ouvertures*, les baies, sur les façades visibles du domaine public, seront de proportions verticales avec une hauteur supérieure à la largeur.

11.18 - Les *bâtiments annexes* aux habitations tels que garage, abris de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

11.19 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.20 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les grillages simples sur poteaux, insérés dans une double haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, laurier-tin, charme, prunellier, buis, cornouiller...);
- les murs enduits ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'éléments en PVC à claire voie, dans des proportions de 1 pour 1.

11.21 - Sur emprise publique, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs de pierres, de parpaings enduits sur les deux faces ;
- les grillages simples sur poteaux, inséré dans une double haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, laurier-tin, charme, prunelliers, buis, cornouiller...);
- les murettes enduites, surmontées d'un barreaudage vertical simple en métal peint, d'éléments en bois ou PVC à claire voie, dans des proportions de 1 pour 1.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

12.2 - Il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement neuf et en cas de création de logement par changement de destination ou division de logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

12.3 - Pour les constructions :

- à usage artisanal, de commerce, de bureaux ou d'activités, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) ;

- à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, professions libérales...), il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N).

En secteur Ua :

12.4 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 421-3 (alinéas 3 et suivants) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par une essence locale.

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

13.3 - Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 10 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espace commun d'un seul tenant (espace vert, zone de détente, aire de jeux, espace collectif...).

13.4 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.5 - Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur Ua :

Sans objet.

En secteur Ub :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) est fixé à 0,4.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions et aménagements d'équipements collectifs à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier.

Le secteur UI pour l'accueil de constructions liées aux opérations touristiques, aux loisirs, aux campings, aux résidences et hébergements hôteliers, aux chambres d'hôtes, aux gîtes ou aux villages de vacances dans un cadre paysager.

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

ARTICLE UL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

ARTICLE UL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les équipements d'infrastructures et de superstructures, les constructions techniques d'intérêt général (poste de transformation, station d'épuration, château d'eau, éolienne...) à condition de ne pas porter atteinte au site.

2.2 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes.

2.3 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

2.4 - Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve :

- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
- que leur aspect extérieur soit conservé
- que l'assainissement soit réalisable.

2.5 - Les garages et installations annexes aux constructions, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs (piscine, tennis...), sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

2.6 - Les terrains de camping pouvant accepter les habitations légères de loisirs (H.L.L), les constructions touristiques et/ou de loisirs, les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, les résidences et hébergements hôteliers.

2.7 - Les constructions nécessaires à l'exploitation des terrains de camping dès lors qu'elles permettent une amélioration des équipements sanitaires ou une mise aux normes des installations existantes.

Installations et travaux divers

2.8 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

2.9 - Les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemin de randonnée, piste cyclable...)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

3.1 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par conséquent, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3 m.

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

➤ Voirie

3.3 - Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE UL4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.3 - Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction, aménagement ou installation nouvelle seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.6 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE UL5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain d'une superficie permettant la réalisation d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UL6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou en retrait de celles-ci.

ARTICLE UL7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).

ARTICLE UL8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UL9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UL10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, soit un comble aménageable sur rez-de-chaussée.

10.3 - La hauteur maximale de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction à laquelle elle s'adosse.

10.4 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE UL11 : ASPECT EXTERIEUR**➤ Objectifs**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement urbain proche et le paysage naturel.

➤ Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Constructions anciennes et existantes**

11.1 - Concernant les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

➤ **Constructions neuves**

11.2 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

➤ **Bâtiments annexes**

11.3 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

➤ **Clôtures**

11.4 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres et elles devront répondre aux conditions suivantes :

- soit être réalisées en grillages ou treillages métalliques
- soit être composées de haies vives d'essences locales ou adaptées au climat charentais.

11.5 - Les clôtures pleines, de bois ou de béton, préfabriquées sont strictement interdites.

ARTICLE UL12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UL13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

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

13.3 - Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les demandes de défrichement sont irrecevables. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1-1 du Code Forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



Le secteur Ue est destiné à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Les nouvelles constructions, bâtiments et silos à usages agricoles.

1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux soumis au règlement sanitaire départemental ou relevant des installations classées.

1.3 - Les constructions à usage industriel.

Installations et travaux divers

1.4 - Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, exceptées celles qui sont liées aux aires de jeux et aux aires de stationnement.

Installations classées

1.5 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement.

Carrières

1.6 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

2.2 - Les infrastructures et superstructures, les espaces de stationnement, les constructions ou installations nouvelles, à vocation publique ou collective telles que activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, scolaires ou culturels.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation nécessaire au gardiennage des installations, à condition que le logement des personnes soit indispensable au bon fonctionnement des installations, et d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) maximale de 100 m².

Divers

2.4 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention et réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

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

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

➤ Voirie

3.3 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.4 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

4.5 - 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.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou en retrait de celles-ci.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR

➤ **Objectifs**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles en adéquation avec l'environnement où elles s'implantent.

➤ **Projet architectural**

Les *projets d'écriture contemporaine* sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.



Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des espaces de stationnement suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au milieu.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essence locales (noisetier, charme, buis, cornouiller...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

Le secteur Ux est une zone urbanisée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, de loisirs, industrielles, ou de services intégrant une réflexion paysagère amont.

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

ARTICLE Ux1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

ARTICLE Ux2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les infrastructures, les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, de services, de bureaux, de loisirs, de divertissements, de spectacles, les hôtels, et les restaurants.

2.2 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) de ces logements soit inférieure à 100 m².

2.3 - Les infrastructures, les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Installations et travaux divers

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux3 : ACCES ET VOIRIE

- Accès

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

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

- Voirie

3.4 - Les voies devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

- Assainissement

Eaux usées

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

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

- Electricité - téléphone - télédistribution

4.6 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes industrielles...).



La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni la bonne utilisation des parcelles voisines.

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

Les constructions principales et installations doivent être implantées avec un recul de :

- 8 mètres par rapport à l'axe des R.D ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques ;
- à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies privées.

Pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... des dispositions différentes peuvent être autorisées.

ARTICLE Ux7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

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

Sans objet.

ARTICLE Ux9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE Ux10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse

ARTICLE Ux11 : ASPECT EXTERIEUR

- Objectifs

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

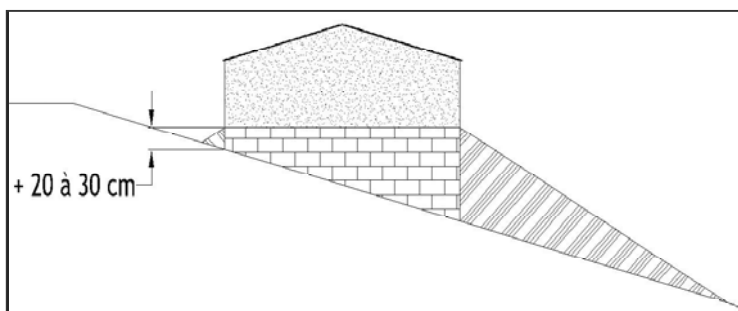
Clôtures

11.1 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur enduit.

Eléments divers

11.2 - Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus du niveau de l'axe de la voie.

Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égale à 0,50 mètre, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus de la cote du terrain naturel (cf. schéma ci-contre).



ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Des rideaux de végétation, d'essence locale et suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.5 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au climat.

13.6 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.7 - Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

III. LA ZONE A URBANISER

Les zones **AU** sont des zones à caractère naturel, non ou insuffisamment équipées, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court/moyen terme.

Les zones **1AU** sont définies comme des zones à urbaniser à moyen/long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du P.L.U.

- Le secteur AU " le logis de Landrais " est une zone urbaine à dominante d'habitat de 3,26 ha dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les " Orientations d'Aménagement ". L'aménagement du secteur devra respecter ces principes.
- Le secteur AU " Les Deux Moulins " est une zone urbaine à dominante d'habitat de 1,97 ha dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les " Orientations d'Aménagement ". L'aménagement du secteur devra respecter ces principes.
- Le secteur AUx " Le Fief de la Pointe " est défini comme une zone à urbaniser destinée aux activités artisanales, industrielles, ou commerciales de 2,66 ha.
- Les secteurs 1AU sont définis comme des zones à urbaniser à moyen/long terme affectées en dominante à l'habitat. L'ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification du P.L.U.

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

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne soient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement ».

1.2 - Les constructions isolées non réalisées dans le cadre de lotissements, d'un aménagement foncier d'ensemble ou de groupes d'habitations.

1.3 - Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone à vocation urbaine.

1.4 - Les constructions, bâtiments et silos à usages agricoles.

1.5 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux soumis au règlement sanitaire départemental ou relevant des installations classées.

1.6 - Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, industriel ou d'activités.

1.7 - Les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.

Installations classées

1.8 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement et donc incompatibles avec l'habitat.

Carrières

1.9 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.10 - Les habitations légères de loisirs et les terrains affectés à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs, le camping et le caravaning.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

2.2 - Les infrastructures, les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.3 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Opérations d'ensemble

2.4 - Les opérations d'ensemble, type lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations, à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha. Au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de l'unité foncière.
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
- elles respectent les principes d'organisation qu'indiqués dans les « Orientations d'Aménagement ».

2.5 - A l'intérieur des opérations d'ensemble, sont autorisées notamment :

- les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, d'hébergement spécifique (garderie, personnes âgées...),
- les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

2.6 - Pour les opérations portant sur plus de 2 ha, des logements sociaux devront obligatoirement être réalisés sur l'assiette du projet.

Installations et travaux divers

2.7 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

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

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

➤ Voirie

3.4 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

3.6 - Les schémas de composition devront être cohérents avec les « Orientations d'Aménagement » et établis de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur du reliquat des terrains ne faisant pas partie des « Orientations d'Aménagement ».

ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées

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

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.5 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.6 - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

7.1 - Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).

7.2 - Les piscines non couvertes pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus, sans descendre sous 1m50.

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

Sans objet.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

10.3 - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principales ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR

➤ Objectifs

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations, Zone d'Aménagement Concertée...) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale contemporaine ou traditionnelle. Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les prescriptions du paragraphe « agrandissements et constructions neuves » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent dans le paysage naturel et bâti environnant.

➤ Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ Tenue des parcelles

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagées et entretenues de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ Constructions neuves

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration.

11.1 - Les constructions neuves, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition (respect du bâti environnant dans l'alignement ou l'orientation) et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2 - Les *toitures* des constructions auront une pente comprise entre 28 et 34 %, en tuiles de terre cuite demi-rondes ou romanes canal de tons mêlés.

11.3 - Concernant les *maçonneries*, les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les façades des constructions principales seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée. Les couleurs seront claires dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ». Le noir, les couleurs vives et non typiques de l'Aunis sont prohibées.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre... pourra être admise.

➤ **Bâtiments annexes**

11.4 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

➤ **Clôtures**

11.5 - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, si elles existent, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elles devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.6 - En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

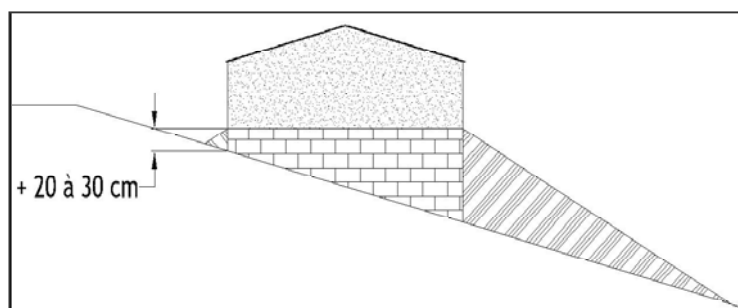
- les grillages simples sur poteaux, insérés dans une double haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, laurier-tin, charme, prunellier, buis, cornouiller...)
- les murs enduits ;
- les murets enduits surmontés d'une grille simple à barreaudage vertical en métal peint, d'éléments en PVC à claire voie.

11.7 - Sur emprise publique, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,20 mètres. Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs de pierres, de parpaings enduits sur les deux faces ;
- les grillages simples sur poteaux, inséré dans une double haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, laurier-tin, charme, prunelliers, buis, cornouiller...)
- les murettes enduites, surmontées d'un barreaudage vertical simple en métal peint, d'éléments en bois ou PVC à claire voie.

➤ **Eléments divers**

11.8 - Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au-dessus du niveau de l'axe de la voie. Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égal à 0,50 mètre, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au-dessus de la cote du terrain naturel (cf. schéma ci-contre).



ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors du domaine public.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 emplacements au droit de chaque logement plus 1 emplacement pour 1 logement à répartir dans l'opération.

12.3 - Pour toute autre construction, le stationnement doit être assuré en dehors de la voie publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de Surface Hors Œuvre Nette de :

- 40 m² de construction à usage d'activités tertiaires ou libérales ;
- 20 m² de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé...).

ARTICLE AU13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en un espace commun d'agrément (espace vert, emplacement pour jeux d'enfants, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au climat.

13.5 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.6 - Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur AU :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) est fixé à :

- 0,6 dans le cadre de la réalisation d'un permis groupé ;
- 0,4 pour toute autre opération.

En secteur 1AU :

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) est fixé à 0.

La zone AUE est une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipées, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court/moyen terme, dans le but de recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 - Les constructions, bâtiments et silos à usages agricoles.
- 1.2 - Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux soumis au règlement sanitaire départemental ou relevant des installations classées.
- 1.3 - Les constructions à usage industriel.

Installations et travaux divers

- 1.4 - Les installations et travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature, exceptées celles qui sont liées aux aires de jeux et aux aires de stationnement.

Installations classées

- 1.5 - Les installations classées au titre de la loi sur l'environnement.

Carrières

- 1.6 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

ARTICLE AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- 2.1 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 2.2 - Les infrastructures et superstructures, les espaces de stationnement, les constructions ou installations nouvelles, à vocation publique ou collective telles que activités sportives ou de loisirs, équipements sociaux, scolaires ou culturels.
- 2.3 - Les constructions à usage d'habitation nécessaire au gardiennage des installations, à condition que le logement des personnes soit indispensable au bon fonctionnement des installations, et d'une Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) maximale de 100 m².

Divers

2.4 - Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention et réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création d'une réserve incendie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

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

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

➤ Voirie

3.3 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.4 - Les voies destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

ARTICLE AUE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées domestiques et industrielles

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

4.3 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé.

4.4 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.



4.5 - 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.

➤ Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.7 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

4.8 - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE AUE5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

ARTICLE AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AUE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUE9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUE11 : ASPECT EXTERIEUR

➤ Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles en adéquation avec l'environnement où elles s'implantent.

➤ **Projet architectural**

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elles qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté, l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

➤ **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

ARTICLE AUE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des espaces de stationnement suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

ARTICLE AUE13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces communs d'agrément et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au milieu.

13.2 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

13.3 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, charme, buis, cornouiller...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

Le secteur **AUx** est une zone non urbanisée, destinée à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur les activités artisanales, commerciales, de bureaux, de loisirs, industrielles, ou de services intégrant une réflexion paysagère amont.

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

ARTICLE AUx1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Toute construction ou installation non liée aux activités du secteur.

ARTICLE AUx2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, de services, de bureaux, de loisirs, de divertissements, de spectacles, les hôtels, et les restaurants.

2.2 - Les logements de fonction ou de gardiennage, limités à un seul logement par activité, et à condition qu'ils soient incorporés dans le volume du bâtiment d'activité créé et que la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N) de ces logements soit inférieure à 100 m².

2.3 - Les infrastructures, les constructions et installations techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, poste de relèvement, station d'épuration, station de pompage, éolienne, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

2.4 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Installations et travaux divers

2.5 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés aux occupations du sol autorisées dans la zone comme la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou la création de réserves incendie.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

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

3.2 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.



3.3 - Une opération pourra être refusée si son accès, à la route qui la dessert, présente des risques pour la sécurité des usagers.

➤ Voirie

3.4 - Les voies devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères. Leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. Par conséquent la largeur de la chaussée ne sera pas inférieure à 4 mètres. De plus, leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE AUx4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées

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

4.3 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 - L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement, après avis des services compétents.

Eaux pluviales

4.5 - Les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.6 - Les réseaux électriques et de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE AUx5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une surface suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement et des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes industrielles...).

La superficie et la configuration des parcelles doivent être telles qu'elles ne compromettent ni l'économie de la construction à y édifier, ni la bonne utilisation des parcelles voisines.



ARTICLE AUX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales et installations doivent être implantées avec un recul de :

- 8 mètres par rapport à l'axe des R.D ;
- 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques ;
- à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement des voies privées.

Pour les constructions annexes, zones de stationnement, espaces verts, équipements publics... des dispositions différentes peuvent être autorisées.

ARTICLE AUX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

7.2 - Dans le cas d'un retrait, les constructions et installations doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à la limite au moins égale à :

- la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres ;
- 10 mètres pour les constructions soumises à déclaration auprès des établissements classés.

ARTICLE AUX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUX9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUX10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

ARTICLE AUX11 : ASPECT EXTERIEUR

➤ Objectifs

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Clôtures

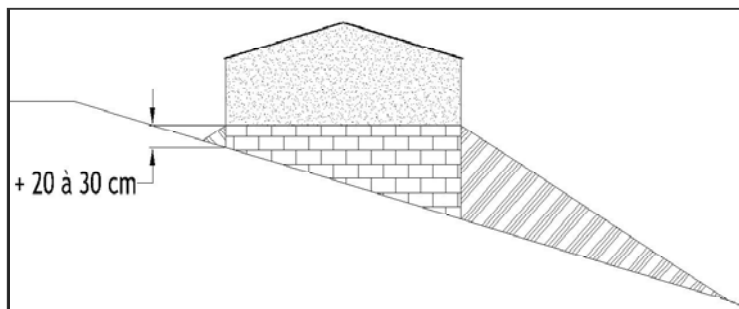
11.1 - Les clôtures, si elles existent, auront une hauteur maximale de 2 mètres et devront être composées d'une grille, d'un grillage ou d'un mur enduit.

Eléments divers

11.2 - Le niveau du rez de chaussée devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus du niveau de l'axe de la voie.



Si le dénivelé entre le terrain à construire et la voie est supérieur ou égale à 0,50 mètre, le rez de chaussée de la construction devra se situer entre 0,20 et 0,30 mètre au dessus de la cote du terrain naturel (cf. schéma ci-contre).



ARTICLE AUX12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE AUX13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

13.2 - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage devront être effectuées.

13.3 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

13.4 - Des rideaux de végétation, d'essence locale et suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

13.5 - Au moins 10 % de la surface totale de l'opération sera traité en espace communs d'agrément (espace vert, placette...) et planté d'arbres de haute tige d'essences locales ou adaptées au climat.

13.6 - Les haies bocagères, les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme sont repérés spécifiquement sur les documents graphiques. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. En conséquence de quoi les haies peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale... à partir du moment où la structure paysagère n'en est pas altérée.

13.7 - Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

IV. LA ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et aux activités agritouristiques.

En zone A, les bâtiments repérés en Ah sur les plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve du respect des périmètres sanitaires.

Le secteur Ai se situe en zone inondable. Le secteur est inconstructible.

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

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

1.2 - Toute construction nouvelle en secteur Ai.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions et bâtiments directement liés et nécessaires à l'activité agricole, y compris les constructions à usage d'habitation, à la condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

En cas de construction d'un nouveau siège d'exploitation, les bâtiments agricoles devront être édifiés avant ou en même temps que la maison d'habitation.

2.2 - Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et directement liées à une exploitation agricole existante telles que local de vente de produits du terroir, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes-auberges par transformation ou aménagement des bâtiments existants.

2.3 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous respect de l'article 11.

2.4 - Les garages et installations annexes (piscine, tennis...) à l'habitation, accolés ou non, à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Installations classées

2.5 - Les installations classées liées aux activités agricoles, viticoles ou d'élevage, sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes et qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.

2.6 - Les installations agricoles génératrices de nuisances et soumises à déclaration ou à autorisation, sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences

de la réglementation et à plus de 150 mètres de toute limite urbaine (U) ou d'urbanisation future (AU).

Installation et travaux divers

2.7 - Les infrastructures, les constructions et installations nécessaires aux services publics (station d'épuration, lagune, poste de relèvement, transformateur...), les constructions et installations d'intérêt collectif (éoliennes, transmission...) à condition que les dites constructions ou installations ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

2.8 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.9 - L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières, gravières ou mines, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

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

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

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

➤ Voirie

3.4 - Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules et leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

3.5 - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2 - En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.



➤ **Assainissement**

Eaux usées

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

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions fixées par le Code de la Santé.

4.5 - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4.6 - 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.

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales seront résorbées sur la parcelle.

➤ **Electricité - téléphone - télédistribution**

4.8 - Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Par rapport aux voies départementales, les constructions devront s'implanter au minimum à 8 mètres en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques existantes et projetées.

6.2 - Par rapport aux autres voies, les constructions devront s'implanter au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes et projetées.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions renfermant des animaux (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU et Nh. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

7.2 - Les autres constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.



ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation est fixée à 9 mètres.

10.3 - Il n'est pas fixé de règles pour les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves...) et pour les équipements publics et d'intérêt général de superstructure.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR

➤ Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

➤ Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ Constructions existantes

11.1 - Les *couvertures* des constructions seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées. Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

11.2 - Concernant les *maçonneries*, les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleuré le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire blanc ou beige).

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

11.3 - Concernant les *ouvertures*, les dispositions anciennes seront conservées dans la mesure du possible. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes...).

➤ Agrandissements et constructions neuves

11.4 - Compte tenu du caractère spécifiquement agricole de la zone, les constructions neuves, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion (volumes simples, et sans référence à des

architectures étrangères à la région), leur toiture (généralement à deux pentes), le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

➤ **Bâtiments à usage professionnel et agricole**

11.5 - Ils seront de volume simple et monochrome. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les teintes claires (blanc pur...) ou vives sont donc interdites.

11.6 - Les formes et teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé...) sont interdites.

11.7 - La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront donc être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

➤ **Clôtures**

11.8 - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres et elles devront répondre aux conditions suivantes :

- soit être réalisées en grillages ou treillages métalliques
- soit être composées de haies vives d'essences locales ou adaptées au climat charentais.

11.9 - Les clôtures pleines, de bois ou de béton préfabriqué sont interdites.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 - Des rideaux de végétation d'essence locale doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



V. LA ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nc correspond à l'emprise du périmètre de protection du captage du Tout-Vent.

Le secteur Nh correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites. Des aménagements et extensions sous conditions sont cependant autorisés.

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

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites

En secteur Nc :

1.2 - Toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture de carrières ;
- toute habitation ;
- l'installation d'établissements agricoles.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

2.1 - Les constructions techniques d'intérêt général (poste de transformation, station d'épuration, château d'eau...) à condition de ne pas porter atteinte au site.

En secteur Nh :

2.2 - L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.3 - La reconstruction à surface équivalente d'un bâtiment existant à la date d'application du présent règlement, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

2.4 - Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, notamment les bâtiments d'élevage
- qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural
- que leur aspect extérieur soit conservé
- que l'assainissement soit réalisable.

2.5 - Les garages et installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine, tennis...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Installations et travaux divers

2.6 - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

2.7 - Les équipements d'infrastructure liés à une activité de sport ou de loisirs (chemin de randonnée, piste cyclable...)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

➤ Accès

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

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

➤ Voirie

3.3 - Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant la circulation des véhicules de secours incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ Eau potable

4.1 - Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

➤ Assainissement

Eaux usées

4.2 - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

4.3 - Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

4.4 - Les eaux pluviales issues de toute construction, aménagement ou installation nouvelle seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

➤ Electricité - téléphone - télédistribution

4.8 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution devront être enterrés.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, soit en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problèmes de sécurité.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les extensions des bâtiments existants devront respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à celle existante.

7.2 - En secteur Nh, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ avec minimum de 3 m).

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée entre le sol naturel et le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - La hauteur maximale de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur maximale de la construction à laquelle elle s'adosse.

10.3 - Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

➤ Objectifs

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et le paysage.

➤ Projet architectural

Le projet architectural devra définir avec précision :

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan...)
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

➤ Constructions anciennes et existantes

11.1 - Concernant les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

➤ **Constructions neuves**

11.2 - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

➤ **Bâtiments annexes**

11.3 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abri de jardin... seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

➤ **Clôtures**

11.4 - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres et elles devront répondre aux conditions suivantes :

- soit être réalisées en grillages ou treillages métalliques
- soit être composées de haies vives d'essences locales ou adaptées au climat charentais.

11.5 - Les clôtures pleines, de bois ou de béton, préfabriquées sont strictement interdites.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

13.2 - Des rideaux de végétation d'essence locale doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

13.3 - Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.4 - Dans les espaces boisés classés à conserver figurant au plan, les demandes de défrichement sont irrecevables. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1-1 du Code Forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



VI. ANNEXES

- Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

- *voies* : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, y compris les voies de lotissements privés ainsi que les chemins ruraux.

S'il est prévu un emplacement réservé pour l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

- *emprises publiques* : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

- Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de Surface Hors Ouvre Brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

- Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- Coefficient d'Occupation des Sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L. 123-1 et R. 123-10 du Code de l'Urbanisme.

- Bâtiments sinistrés (article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme) : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dépendance : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).
- Annexe : construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.