

Département de la Charente-Maritime

Commune de Chaillevette

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

DCM lançant la révision : 23/11/2004

Projet arrêté : 24/07/2007

Projet approuvé : 28/10/2008

4.1 - Règlement

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
du 28/10/2008 approuvant le projet de révision du
Plan Local d'Urbanisme



CITADIA

CITADIA CONSEIL SUD OUEST
1029 Bd Blaise Desmoulin
82000 MONTAUBAN
Tél. 05 63 92 11 41
Fax 05 63 93 25 47
citadiasudouest@wanadoo.fr
Site : www.citadia.com

SOMMAIRE

TITRE 1 : Dispositions générales

Article 1 : Champ d'application territorial

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptations mineures et dispositions architecturales diverses

Article 5 : Cas particuliers

Article 6 : Ouvrages techniques

Article 7 : Bâtiments sinistrés

Article 8 : Zone de bruit

Article 9 : Périmètres à risque archéologique

Article 10 : Rappel de procédure

TITRE 2 : Dispositions applicables aux zones : Ua, Ub, ULp, Up, AUh, AUy, IAUz, IAUzp, 2AU, A, Ap, Ao, N, No, Nor, Nec, Nh, Nlz, Nrz, NI

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

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

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

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

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Le stationnement

Article 13 : Les espaces libres et les plantations

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de Chaillevette.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- 1) Les articles L.111.1.1, L.111.9, L.111.10, L.121.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3.1, R.111.3.2, R.111.3.4, R.111.14, R.111.14.1, R.111.14.2, R.111.15, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

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

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

- 2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe n° 5.
- 3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
 - des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du département,
 - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- 4) Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU.

Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (article L.315-8 et R.315-39 du Code de l'Urbanisme)

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

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- Zones Urbaines,
- Zones A Urbaniser,
- Zones Agricoles,
- Zones Naturelles.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Il comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger ainsi que des emplacements réservés aux voies, équipements et ouvrages publics.

- 1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre II sont les zones **Ua, Ub, ULp, Up**
- 2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du Titre III sont les zones **AUh, AUy, 1AUh, 1AUz, 1AUzp, 2AU**.
- 3) Les zones agricoles et les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre IV sont les zones **A, Ap, Ao, N, No, Nor, Nec, Nh, Nlz, NI**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DISPOSITIONS ARCHITECTURALES DIVERSES

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13, des titres II, III et IV dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123.1., 10^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme).

MODALITÉS D'EXAMEN D'INSERTION AU SITE

Pour la délivrance d'un arrêté de permis de construire, le Maire pourra se faire assister des Conseils Architecturaux de son choix qui proposeront un avis motivé. Il pourra être demandé une étude d'ordonnancement architectural ou tous documents permettant de juger de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 5 – CAS PARTICULIERS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont

pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 – OUVRAGES TECHNIQUES, TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES ROUTIERES

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertzien, ouvrage hydraulique agricole, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple), les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.

Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m², quelque soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- implantation par rapport aux limites séparatives : implantation à 3 m ou en limite séparative (la limite séparative touchant une voie) ; en fond de parcelle, minimum à respecter 1 m.

ARTICLE 7 - BÂTIMENTS SINISTRÉS

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

ARTICLE 8 – ZONES DE BRUITS

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatifs au transport terrestre figuré au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et à l'arrêté préfectoral du 26 juin 1981 d'application au département de la Charente Maritime.

ARTICLE 9 – PÉRIMÈTRES A RISQUES ARCHÉOLOGIQUES

Des périmètres archéologiques ont été définis pour des opérations préjudiciables tant au patrimoine archéologique qu'à l'aménageur :

1) Le périmètre A à risque archéologique (quadrillé orange au plan de zonage)

Au titre de l'arrêté préfectoral n°05.17.120 du 30 novembre 2005, dans la zone archéologique A (Paterre, Bois de Chassagne, Beauregard), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement concerté devront être

transmises au Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles

2) Le périmètre B à risque archéologique (quadrillé bleu au plan de zonage)

Au titre de l'arrêté préfectoral n°05.17.120 du 30 novembre 2005, dans la zone archéologique B (Le Bourg, Les Fontaines, Les Petites Roches, Beauregard, Les Grands Champs, Le Jard, Brèze, La Rivière), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement concerté devront être transmises au Préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieur à 2 000 m².

ARTICLE 10 – RAPPEL DE PROCÉDURE

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal)
- 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 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 (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable sont rappelées en annexe du présent règlement).
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés en application des articles L.311.1 à L.313.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (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 constructive du dossier de demande de permis de construire.
- 5) Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R.111-30 à R.111-4-6 du Code de l'Urbanisme.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zones Urbaines

Les zones urbaines sont indicées « U... ». elles comprennent les chapitres suivants :

Dénomination

- Ua
- Ub
- ULp
- Up

Vocation

- centres anciens
- extensions denses
- équipements
- ports

CHAPITRE I - ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone de forte densité correspond aux noyaux anciens des principaux villages dont il convient de respecter la trame bâtie et les caractéristiques architecturales existantes. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, d'activités de type commercial et d'équipements collectifs.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ua :

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R442.1 à R442.4.13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, hébergements légers de loisirs et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments agricoles,
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction réalisée sur le même terrain d'assiette.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines sous réserve qu'ils soient liés à une habitation existante sur la propriété ou qu'ils soient conçus simultanément à la construction à usage d'habitation dans le cadre d'un permis de construire global ou après réalisation de celle-ci,
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

Dans les parties de la zone concernées par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- pour les terrains situés au-dessus de la cote de 4,00 m NGF, la constructibilité n'est pas soumise à conditions

- pour les terrains situés entre 3,50 et 4 m cote NGF, la constructibilité est limitée comme suit :
 - terrain nu isolé : inconstructibilité
 - terrain nu situé en continuité du bâti : constructibilité possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF
 - terrain construit : extension possible avec pose de plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF.
- pour les terrains situés en-dessous de la cote de 3,50 m NGF :
 - terrain nu : inconstructibilité
 - terrain bâti : pas d'extension, pas de changement de destination vers du logement, pas de création de logement

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Ua

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum. Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale, chemin rural...). L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme dispose que les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En général aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Par ailleurs, un moyen de lutte contre l'incendie répondant aux exigences du Service Départementale Incendie et Secours doit être présent à moins de 200 m de la construction.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau public s'il existe. A défaut, les eaux pluviales devront être collectées et recueillies dans un ouvrage de traitement et de régularisation de débit. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme. Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur et raccordable à terme au réseau collectif.

3) Réseaux divers

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Ua

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des bâtiments existants. En l'absence d'alignement caractéristique du bâti, un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie doit être observé.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes ou aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les bâtiments doivent s'implanter soit :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ;
- sur l'une au moins des deux limites ;
- à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m.

2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les bâtiments doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m de toutes les limites séparatives.

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

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 m, dans le cas des pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis ne comportant que des baies éclairant des pièces secondaires ou non réservées à l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes, aux reconstructions à l'identique ou à l'implantation de piscines.

Ua

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1,5, soit 8 m entre le terrain naturel avant travaux et la ligne de faîte.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Des hauteurs supérieures peuvent être observées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, poteaux, ...).

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

L'expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'architecture contemporaine se définit comme une architecture qui ne relève pas d'une écriture architecturale traditionnelle. Ce mode de conception ouvre la porte à la technologie la plus avancée, notamment en matière d'économie d'énergie et de haute qualité environnementale (HQE®).

L'architecture locale se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes avec faitage parallèle à la rue et proportions réduites des percements par rapport à la surface des façades, sans aucun effet de tour ni ronde, ni carrée et sans toit pointu.

Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Les ailes en retour sont autorisées.

Les sous-sols enterrés ou demi enterrés ne sont admis que dans la mesure où le rez-de-chaussée reste de plain pied avec le terrain naturel.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de Chaillevette. Toutes les habitations de caractère traditionnel seront de couleur pierre de pays.

La maçonnerie

Le fractionnement volumétrique doit rester sobre en rejetant toute complexité sans attrait esthétique convaincant et sans motivation évidente.

Les maçonneries nouvelles s'harmoniseront avec les maçonneries anciennes environnantes. Les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment ou béton banché ou moulé sont interdits.

Les enduits seront de finition grattée, talochée fin, bosselés ou lissés à l'éponge.

Les conduits de cheminée seront rapprochés du faîtage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils seront réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empattement à la base.

Les appuis de fenêtre éventuels seront réduits à la largeur de l'ouverture.

L'emploi de balustre en pierre ou béton blanc pour tout garde-corps est interdit.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Ua

Les toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faîtage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées en étage, si le faîtage fait les 3/5 de la longueur de la construction, ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les toitures ne comporteront aucun débordement en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente pourront être soulignés par des corniches ou des génoises mais ils seront limités à 30 cm de porte-à-faux.

La pente de toiture devra être identique pour tous les versants et comprises entre 30 et 35 %.

L'égout de toiture sera maçonné avec un débord de tuiles de 15 cm par rapport au nu extérieur des murs. Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toit en bas de pente traités avec génoises ou corniches pierre ou similaires.

Le débord de chevrons est autorisé dans les mêmes proportions de dépassements de façades.

Les effets de tours couvertes à 4 pentes avec ou sans faîtage horizontal sont interdits.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple.

Les couvertures

La couverture sera réalisée en tuile creuses (tiges de botte ou similaires) de tons mélangés (sauf vieillis et brunis), posés sans ordre.

Les rives seront réalisées à la saintongeaise.

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les planches de rives sont proscrites. Les corniches pierre sont autorisées, de même que les génoises à un ou deux rangs dans la mesure où leur profil reste typiquement saintongeais.

Les percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges, à l'exception des ouvertures de connotation contemporaine empreintes d'un modernisme flagrant.

Les linteaux des ouvertures seront horizontaux ou délardés.

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures.

Les menuiseries

Elles seront de forme simple éventuellement à compartimentage en relief, de teintes mates non vives (blanc, gris perle, vert amande, gris bleu). Dans tous les cas, les façades devront toujours être cohérentes entre elles. Ainsi le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur une même façade est à proscrire, sauf contraste de dimension très affirmée.

Il en est de même pour les fermetures. Elles seront constituées de volets bois se rabattant en façade sans barre, ni écharpe oblique, ni volets roulant.

Les portes de garages ne devront pas porter d'oculus.

Les portes d'entrées pourront être de couleurs plus foncées.

Les peintures des fermetures seront de même couleur que les volets.

Tout coffret technique posé en façade sur rue sera intégré au mur de clôture.

Ua

Les locaux commerciaux

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs naturelles avoisinantes. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront identiques à ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les clôtures

Toute clôture minérale sera maçonnée et enduite de façon identique à la construction. Son couronnement sera traité en forme d'ogive sans protection mécanique. La hauteur totale de cette clôture n'excédera pas 1,20 m par rapport au terrain naturel du domaine public ou collectif ou de la voie. Tout muret de hauteur inférieure pourra éventuellement être doublé d'une haie de 1,50m de haut maximum plantée à 0,50 m de l'alignement, ou d'une hauteur libre si elle est plantée à plus de 2 m de l'alignement. En limite séparative, la hauteur maximale est portée à 1,80 m.

Les clôtures végétales sur rue pourront être constituées par une haie vive éventuellement complétée par un grillage d'une hauteur maximum de 2 m en façade sur voie ou 1,8 m en limite séparative.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et éventuellement ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre et pourront être implantés en retrait de l'alignement avec un retrait de 5 m.

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans la clôture et accessibles librement depuis le domaine public ou collectif.

Sont proscrits tous types de clôtures non conformes aux définitions des alinéas ci-dessus.

Les plans et dessins des clôtures devront être joints à la demande de permis de construire de la maison, s'il en est prévu. Les clôtures peuvent être supprimées pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées.

LORSQU'IL S'AGIT DE MAISONS ANCIENNES EN PIERRE EXISTANTES

Les toitures en tuiles canal

Celles-ci 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.

La maçonnerie

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit effleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire). 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.

Ua

Les ouvertures

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible ; Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20 m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. 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,...).

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre de lotissements et groupe d'habitations, une place de stationnement par tranche de deux habitations devra être implantée sur l'emprise de la voie d'accès hors circulation.

	Nombre d'emplacements
Habitations	1 place par logement pour les habitations de moins de 60 m ² de SHON
	2 places par logement de plus de 60 m ² de SHON
Restaurants	1 pour 10 couverts
Hôtels	1 par chambre
Spectacles, salle de jeux	1 par 5 places
Ateliers artisanaux, magasins, boutiques ou similaires	2 pour 100 m ² de SHON
Bureaux ou similaires	4 pour 100 m ² de SHON
Commerces à rayons multiples	4 pour 100 m ² de SHON
Cabinet des professions libérales	2 pour 100 m ² de SHON
Etablissements scolaires	1 par classe
Etablissements hospitaliers	1 pour 3 lits

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Locaux à vélos :

Pour toute opération de construction de type collectif et supérieure à 5 logements, il sera demandé 1 m² de surface destinée à un local à vélos par tranche de 100 m² de SHON.

Ua

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les espaces non bâtis devront comporter au moins deux arbres de haute tige par tranche de 100 m².

Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement minimum.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies végétales doivent être composées d'essences mixtes à raison d'un tiers à feuilles persistantes et de deux tiers à feuilles caduques.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone de densité moyenne correspond aux extensions urbaines de ces dernières décennies autour des noyaux anciens. Il s'agit d'un secteur mono-fonctionnel à vocation d'habitation dans lequel demeurent des capacités de développement urbain (extension et densification).

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ub :

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R442.1 à R442.4.13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les bâtiments industriels notamment ceux qui relèvent du régime d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes, hébergements légers de loisirs et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments agricoles,
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction réalisée sur le même terrain d'assiette.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les abris de jardin, garages indépendants, préaux et piscines sous réserve qu'ils soient liés à une habitation existante sur la propriété ou qu'ils soient conçus simultanément à la construction à usage d'habitation dans le cadre d'un permis de construire global ou après réalisation de celle-ci,
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

Dans les parties de la zone concernées par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- pour les terrains situés au-dessus de la cote de 4,00 m NGF, la constructibilité n'est pas soumise à conditions

- pour les terrains situés entre 3,50 et 4 m cote NGF, la constructibilité est limitée comme suit :
 - terrain nu isolé : inconstructibilité
 - terrain nu situé en continuité du bâti : constructibilité possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF
 - terrain construit : extension possible avec pose de plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF.
- pour les terrains situés en-dessous de la cote de 3,50 m NGF :
 - terrain nu : inconstructibilité
 - terrain bâti : pas d'extension, pas de changement de destination vers du logement, pas de création de logement

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Ub

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les voies en impasse ne pourront excéder 200 m de longueur.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum. Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale, chemin rural...). L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme dispose que les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En général aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Par ailleurs, un moyen de lutte contre l'incendie répondant aux exigences du Service Départementale Incendie et Secours doit être présent à moins de 200 m de la construction.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau public s'il existe. A défaut, les eaux pluviales devront être collectées et recueillies dans un ouvrage de traitement et de régularisation de débit. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme. Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur et raccordable à terme au réseau collectif.

3) Réseaux divers

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Ub

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent observer un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie.

Les piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètres de l'alignement.

Toutefois, les constructions pourront être implantées différemment dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitations).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes ou aux reconstructions à l'identique.

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m. La construction en limites séparatives est autorisée pour les bâtiments d'une hauteur inférieure à 5 m (distance comprise entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit de la construction).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les bâtiments doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 m des limites séparatives.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes ou aux reconstructions à l'identique.

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

Des constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la plus grande hauteur des bâtiments prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette distance est réduite à 3 mètres dans le cas des pignons aveugles ou de façades en vis-à-vis ne comportant que des baies éclairant des pièces secondaires ou non réservées à l'habitation.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux extensions de constructions existantes, aux reconstructions à l'identique ou à l'implantation de piscines.

Ub

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain. Les piscines et terrasses doivent être intégrées dans le calcul de l'emprise.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1,5, soit 8 m entre le terrain naturel et la ligne de faîte.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Des hauteurs supérieures peuvent être observées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, poteaux, ...).

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

POUR LES CONSTRUCIONS NOUVELLES_A USAGE D'HABITATION

L'expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'architecture contemporaine se définit comme une architecture qui ne relève pas d'une écriture architecturale traditionnelle. Ce mode de conception ouvre la porte à la technologie la plus avancée, notamment en matière d'économie d'énergie et de haute qualité environnementale (HQE®).

L'architecture locale se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes avec faitage parallèle à la rue et proportions réduites des percements par rapport à la surface des façades, sans aucun effet de tour ni ronde, ni carrée et sans toit pointu.

Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Les ailes en retour sont autorisées.

Les sous-sols enterrés ou demi enterrés ne sont admis que dans la mesure où le rez-de-chaussée reste de plain pied avec le terrain naturel.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de Chaillevette. Toutes les habitations de caractère traditionnel seront de couleur pierre de pays.

La maçonnerie

Le fractionnement volumétrique doit rester sobre en rejetant toute complexité sans attrait esthétique convaincant et sans motivation évidente.

Les maçonneries nouvelles s'harmoniseront avec les maçonneries anciennes environnantes. Les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment ou béton banché ou moulés sont interdits.

Les enduits seront de finition grattée, talochée fin, bosselés ou lissés à l'éponge.

Les conduits de cheminée seront rapprochés du faitage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils seront réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empattement à la base.

Les appuis de fenêtre éventuels seront réduits à la largeur de l'ouverture.

L'emploi de balustre en pierre ou béton blanc pour tout garde-corps est interdit.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Les toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées en étage, si la faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction, ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les toitures ne comporteront aucun débordement en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente pourront être soulignés par des corniches ou des génoises mais ils seront limités à 30 cm de porte-à-faux.

La pente de toiture devra être identique pour tous les versants et comprises entre 30 et 35 %.

L'égout de toiture sera maçonné avec un débord de tuiles de 15 cm par rapport au nu extérieur des murs. Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toit en bas de pente traités avec génoises ou corniches pierre ou similaires.

Le débord de chevrons est autorisé dans les mêmes proportions de dépassements de façades.

Les effets de tours couvertes à 4 pentes avec ou sans faitage horizontal sont interdits.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple.

Les couvertures

La couverture sera réalisée en tuile creuses (tiges de botte ou similaires) de tons mélangés (sauf vieillis et brunis), posés sans ordre.

Les rives seront réalisées à la saintongeaise.

Ub

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les planches de rives sont proscrites. Les corniches pierre sont autorisées, de même que les génoises à un ou deux rangs dans la mesure où leur profil reste typiquement saintongeais.

Les percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges, à l'exception des ouvertures de connotation contemporaine empreintes d'un modernisme flagrant.

Les linteaux des ouvertures seront horizontaux ou délardés.

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures.

Les menuiseries

Elles seront de forme simple éventuellement à compartimentage en relief, de teintes mates non vives (blanc, gris perle, vert amande, gris bleu). Dans tous les cas, les façades devront toujours être cohérentes entre elles. Ainsi le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur une même façade est à proscrire, sauf contraste de dimension très affirmée.

Il en est de même pour les fermetures. Elles seront constituées de volets bois se rabattant en façade sans barre, ni écharpe oblique, ni volets roulant.

Les portes de garages ne devront pas porter d'oculus.

Les portes d'entrées pourront être de couleurs plus foncées.

Les peintures des fermetures seront de même couleur que les volets.

Tout coffret technique posé en façade sur rue sera intégré au mur de clôture.

Les locaux commerciaux

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs naturelles avoisinantes. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront identiques à ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les clôtures

Toute clôture minérale sera maçonnée et enduite de façon identique à la construction. Son couronnement sera traité en forme d'ogive sans protection mécanique. La hauteur totale de cette clôture n'excédera pas 1,20 m par rapport au terrain naturel du domaine public ou collectif ou de la voie. Tout muret de hauteur inférieure pourra éventuellement être doublé d'une haie de 1,50m de haut maximum plantée à 0,50 m de l'alignement, ou d'une hauteur libre si elle est plantée à plus de 2 m de l'alignement. En limite séparative, la hauteur maximale est portée à 1,80 m.

Les clôtures végétales sur rue pourront être constituées par une haie vive éventuellement complétée par un grillage d'une hauteur maximum de 2 m en façade sur voie ou 1,8 m en limite séparative.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et éventuellement ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre et pourront être implantés en retrait de l'alignement avec un retrait de 5 m.

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans la clôture et accessibles librement depuis le domaine public ou collectif.

Sont proscrits tous types de clôtures non conformes aux définitions des alinéas ci-dessus.

Les plans et dessins des clôtures devront être joints à la demande de permis de construire de la maison, s'il en est prévu. Les clôtures peuvent être supprimés pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées.

LORSQU'IL S'AGIT DE MAISONS ANCIENNES EN PIERRE EXISTANTES

Les toitures en tuiles canal

Celles-ci 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.

La maçonnerie

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit effleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire). 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.

Les ouvertures

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible. Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20 m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. 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,...).

Ub

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le cadre de lotissements et groupe d'habitations, une place de stationnement par tranche de deux habitations devra être implantée sur l'emprise de la voie d'accès hors circulation.

	Nombre d'emplacements
Habitations	1 place par logement minimum plus 1 place par tranche de 70 m ² de SHON (soit 2 places à partir de 71 m ² de SHON)
Restaurants	1 pour 10 couverts
Hôtels	1 par chambre
Spectacles, salle de jeux	1 par 5 places
Ateliers artisanaux, magasins, boutiques ou similaires	2 pour 100 m ² de SHON
Bureaux ou similaires	4 pour 100 m ² de SHON
Commerces à rayons multiples	4 pour 100 m ² de SHON
Cabinet des professions libérales	2 pour 100 m ² de SHON
Etablissements scolaires	1 par classe
Etablissements hospitaliers	1 pour 3 lits

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Locaux à vélos :

Pour toute opération de construction de type collectif et supérieure à 5 logements, il sera demandé 1 m² de surface destinée à un local à vélos par tranche de 100 m² de SHON.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les espaces non bâtis devront comporter au moins deux arbres de haute tige par tranche de 100 m².

Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement minimum.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies végétales doivent être composées d'essences mixtes à raison d'un tiers à feuilles persistantes et de deux tiers à feuilles caduques.

Ub

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,4.

CHAPITRE III - ZONE ULp

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone située au cœur du village regroupe les terrains de sport et les terrains qui le bordent ainsi que l'ancien terrain de camping communal.

ARTICLE ULp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone ULp :

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R442.1 à R442.4.13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article ULp2,
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Le stationnement isolé de caravanes, hébergements légers de loisirs et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments agricoles,
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction réalisée sur le même terrain d'assiette.

ARTICLE ULp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone ou nécessaire à l'exercice d'un service public.

ARTICLE ULp 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum. Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale, chemin rural...). L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme dispose que les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En général aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

ARTICLE ULp 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Par ailleurs, un moyen de lutte contre l'incendie répondant aux exigences du Service Départementale Incendie et Secours doit être présent à moins de 200 m de la construction.

2) Assainissement

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau publique s'il existe. A défaut, les eaux pluviales devront être collectées et recueillies dans un ouvrage de traitement et de régularisation de débit. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur et raccordable à terme au réseau collectif.

3) Réseaux divers

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE ULp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE ULp 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies ou observeront un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publiques et privées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE ULp 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 m. La construction sur l'une des deux limites séparatives est autorisée pour les bâtiments d'une hauteur inférieure à 5 m (distance comprise entre le sol naturel et l'égout de la construction).

2 – Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Les bâtiments doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance des limites de fond de parcelles au moins égale à la moitié de leur hauteur sans être inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE ULp 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ULp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m entre le terrain naturel et la ligne de faîte.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Des hauteurs supérieures peuvent être observées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (pylônes, poteaux, tribunes, ...).

ARTICLE ULp 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est proscrit.

ARTICLE ULp 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

	Nombre d'emplacements
Spectacles, salle de jeux	1 par 5 places
Ateliers municipaux ou similaires	2 pour 100 m ² de SHON
Etablissements scolaires	1 par classe

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE ULp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre pour 50 m² minimum.

ARTICLE ULp 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE Up

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Up est une zone destinée à la réalisation d'installations liées à l'activité portuaire et au développement de l'activité et des produits ostréicoles et aquacoles.

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Up :

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R442.1 à R442.4.13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage de bureaux non mentionnées à l'article Up2,
- Les constructions à usage de commerce non mentionnées à l'article Up2,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage artisanal non mentionnées à l'article Up2,
- Les constructions à usage d'entrepôt non mentionnées à l'article Up2,
- Le stationnement isolé de caravanes, hébergements légers de loisirs et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments agricoles,
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction réalisée sur le même terrain d'assiette.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les campings caravaning ainsi que les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Toutes les autres constructions non autorisées à l'article Up2

ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations, si elles sont en rapport direct avec l'exploitation du port et les activités ostréicoles
- l'extension ou la création de stands de dégustation sous la réserve expresse qu'ils soient assainis par un système conforme aux normes en vigueur et interdisant tout rejet dans le milieu naturel

- les constructions et installations à vocation culturelle en rapport avec la promotion de l'activité et produits aquacoles
- le changement de destination des bâtiments existants s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer, aux activités de la mer ou au tourisme. S'ils accueillent du public, il est impératif qu'ils soient raccordés à l'assainissement
- les dépôts s'ils sont liés à l'activité ostréicole ou aquacole.

Dans les parties de la zone concernées par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- pour les terrains situés au-dessus de la cote de 4,00 m NGF, la constructibilité n'est pas soumise à conditions
- pour les terrains situés entre 3,50 et 4 m cote NGF, la constructibilité est limitée comme suit :
 - terrain nu isolé : inconstructibilité
 - terrain nu situé en continuité du bâti : constructibilité possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF
 - terrain construit : extension possible avec pose de plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF.
- pour les terrains situés en-dessous de la cote de 3,50 m NGF :
 - terrain nu : inconstructibilité
 - terrain bâti : pas d'extension, pas de changement de destination vers du logement, pas de création de logement

ARTICLE Up 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Tout opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimal de 3 m, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum. Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale, chemin rural...). L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme dispose que les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En général aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie.

La largeur de chaussée minimum est fixée à 4 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE Up 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement des eaux usées

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant un système d'assainissement devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif de stockage des eaux usées (type fosse étanche) est admis sous réserve qu'il soit en conformité avec la réglementation en vigueur et que son propriétaire justifie d'un contrat de vidange passée auprès d'une entreprise agréée.

Le type d'assainissement sera impérativement validé par les services compétents (Service Public d'Assainissement Non Collectif, Mairie) et devra permettre le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement.

Aucun rejet d'eaux usées même prétraitées ne sera admis dans le milieu naturel.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Up

3) Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public existant. En l'absence de réseau ou en tout cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans sa propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4) Autres réseaux

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE Up 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE Up 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies publiques. Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons techniques ou pour respecter l'alignement de fait (constructions existantes sur la même voie implantées différemment).

ARTICLE Up 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront s'implantées :

- soit en limite de parcelle
- soit à une distance supérieure à 1.90 m de la limite parcellaire

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE Up 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Up

ARTICLE Up 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des bâtiments ne pourra dépasser 8 m au faîtage. La hauteur se calcule depuis le terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction (éléments de superstructure du type cheminée, ... exclus).

ARTICLE Up 11 - ASPECT EXTERIEUR

POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est proscrit.

Les façades

Sont interdites toutes imitations de matériaux telles que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois, etc. ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts.

Les façades extérieures des cabanes en bois seront remises en état dans le même principe qu'à l'origine ou en cas de vétusté importante, refaites à l'identique. Les matériaux utilisés seront des planches non rabotées posées les unes contre les autres, verticalement. Les joints entre les planches seront fermés par des liteaux pointés par l'extérieur. Le clain sera autorisé.

Les ouvertures

Les menuiseries extérieures seront rénovées ou refaites à neuf à l'identique de l'existant. Les portes seront pleines et les volets ne seront pas admis. Elles seront de préférence en bois. L'aluminium ou le PVC pourront éventuellement être autorisés à condition qu'ils soient de couleur.

Les toitures

Les couvertures en tuiles seront autorisées. Les tôles ondulées ou fibrociment seront interdites

La coloration

Les parois seront enduites de coaltar ou carbonil. Les portes et fenêtres seront peintes de couleur vive. Les parois pourront également être peintes de couleur vive mais les portes et fenêtres devront avoir une couleur différente contrastée par rapport aux parois.

Appontements

Les appontements devront être entretenus ou rénovés à l'identique. Ils seront de préférence en bois. Les quais type ostréicole, c'est-à-dire maintien des rives par rondins enfoncés dans la vase et planches maintenant le remblai, seront autorisés.

LORSQU'IL S'AGIT DE MAISONS ANCIENNES EN PIERRE EXISTANTES

- Toitures en tuiles canal : celles-ci 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.
- Maçonneries : les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect d surface. Le rejointoiement doit effleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire). 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.
- Ouvertures : les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible ; Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20 m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. 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,...).

Up

ARTICLE Up 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Up 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Up 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zones A Urbaniser

Les zones à urbaniser sont indicées « AU... ». elles comprennent les chapitres suivants :

Dénomination

- AU
- 1AU
- 2AU

Vocation

extensions à court et moyen terme

extensions à moyen et long terme

extensions à long terme

CHAPITRE V - ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg et à l'extension de la zone artisanale.

Cette zone comporte deux secteurs :

- AUh destiné aux constructions à usage d'habitations et services
- AUy destiné au seul accueil d'activités artisanales.

Des opérations d'aménagement et de construction doivent être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de réalisation par tranches, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AUh et AUy :

- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R442.1 à R442.4.13 du Code de l'Urbanisme, sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ; pour les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- Les bâtiments agricoles,
- Les campings caravaning ainsi que les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes, hébergements légers de loisirs et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.

En secteur AUh seulement :

- Les dépôts de toute nature,
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les commerces,
- Les constructions à usage d'entrepôt.

En secteur AUy seulement :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article AU2,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le seul secteur AUy sont autorisées sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement de l'activité ou destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone. La SHON maximale est alors fixée à 100m² par logement, un seul logement étant autorisé par unité foncière.

Dans les secteurs AUh et AUy :

Sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé, zone d'aménagement concerté...) compatible avec les orientations d'aménagement et d'être desservis par des viabilités conformes aux prescriptions édictées au présent règlement :

- les constructions et occupations de sol non mentionnées à l'article AU 1,
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liées à la réalisation des constructions admises dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils respectent le caractère du site sur lequel ils s'inscrivent,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et compatibles avec le caractère de la zone.
- toute opération de 5 logements ou plus ou générant une surface hors œuvre nette (affectée aux logements) d'au moins 300 m² devra consacrer 10 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2, 3, 4 et 5 de l'article L 351.2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum. Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale, chemin rural...). L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme dispose que les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En général aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. La largeur minimale des chaussées est fixée à 6 m pour un double sens et 4 m pour un sens unique.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

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

Dans le secteur AUy, les voies nouvelles auront une largeur de chaussée de 5 m minimum.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Par ailleurs, un moyen de lutte contre l'incendie répondant aux exigences du Service Départementale Incendie et Secours doit être présent à moins de 200 m de la construction.

2) Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R111.12 du Code de l'Urbanisme.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme aux normes en vigueur et raccordable à terme au réseau collectif.

3) Assainissement en eaux pluviales

Les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau public s'il existe. A défaut, les eaux pluviales devront être collectées, traitées et recueillies dans un ouvrage de traitement et de régularisation de débit. Le débit de fuite après aménagement ne sera pas supérieur au débit de fuite avant urbanisation. Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales est obligatoire pour les opérations susceptibles de générer plus de 10 constructions.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

4) Autres réseaux

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies. Toutefois, les constructions pourront être implantées différemment dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations ou Zone d'Aménagement Concerté).

Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur.

Les piscines devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,5 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le seul secteur AUy seulement :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

Dans le secteur AUh seulement :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m.

Toutefois, l'implantation sur limite séparative est admise. De même, l'extension d'un bâtiment existant situé en limite séparative est admise.

AU

Les piscines devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,5 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs AUh et Auy :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain. Les piscines et terrasses sont intégrées dans le calcul de l'emprise.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur AUh seulement :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol naturel jusqu'au faîtage ne pourra excéder 8 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) ne pourra excéder 4,0 m au faîtage si elles sont implantées sur limite séparative.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne pourra excéder 1,8 m. Le mur bahut ne pourra avoir plus de 1,2 m de hauteur.

En secteur AUy seulement :

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du sol naturel jusqu'au faîtage ne pourra excéder 10 m.

La hauteur totale des clôtures, mesurée par rapport au sol naturel, ne pourra excéder 2 m. Le mur bahut ne pourra avoir plus de 0,70 m de hauteur.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

L'expression architecturale

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

L'architecture contemporaine se définit comme une architecture qui ne relève pas d'une écriture architecturale traditionnelle. Ce mode de conception ouvre la porte à la technologie la plus avancée, notamment en matière d'économie d'énergie et de haute qualité environnementale (HQE®).

L'architecture locale se caractérise notamment par une forme générale parallélépipédique nettement affirmée, une toiture à deux pentes avec faîtage parallèle à la rue et proportions réduites des percements par rapport à la surface des façades, sans aucun effet de tour ni ronde, ni carrée et sans toit pointu.

Les références étrangères ou méridionales sont proscrites.

Les ailes en retour sont autorisées.

Les sous-sols enterrés ou demi enterrés ne sont admis que dans la mesure où le rez-de-chaussée reste de plain pied avec le terrain naturel.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et construites avec les mêmes matériaux.

Des prescriptions complémentaires ou différentes de celles énoncées ci-après pourront être imposées en fonction des constructions proposées, du terrain et de la nature du site (bâti ou non) environnant.

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

D'une façon générale, le caractère architectural des constructions devra se référer à l'image traditionnelle du bâti de Chaillevette. Toutes les habitations de caractère traditionnel seront de couleur pierre de pays.

La maçonnerie

Le fractionnement volumétrique doit rester sobre en rejetant toute complexité sans attrait esthétique convaincant et sans motivation évidente.

Les maçonneries nouvelles s'harmoniseront avec les maçonneries anciennes environnantes. Les matériaux pauvres non enduits, tels que parpaings de ciment ou béton banché ou moulés sont interdits.

Les enduits seront de finition grattée, talochée fin, bosselés ou lissés à l'éponge.

AU

Les conduits de cheminée seront rapprochés du faitage et réalisés sans ouvrage préfabriqué. Ils seront réalisés en maçonnerie enduite, de forme nettement rectangulaire et droite, et sans empattement à la base.

Les appuis de fenêtre éventuels seront réduits à la largeur de l'ouverture.

L'emploi de balustre en pierre ou béton blanc pour tout garde-corps est interdit.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être placées verticalement. Toute autre descente ou conduit est interdit en façade.

Les toitures

Elles seront de préférence à deux pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception : elles pourront notamment être tolérées en étage, si la faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction, ou si cette dernière se situe à un angle de rue. Les toitures ne comporteront aucun débordement en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente pourront être soulignés par des corniches ou des génoises mais ils seront limités à 30 cm de porte-à-faux.

La pente de toiture devra être identique pour tous les versants et comprises entre 30 et 35 %.

L'égout de toiture sera maçonné avec un débord de tuiles de 15 cm par rapport au nu extérieur des murs. Cette disposition ne s'applique pas aux débords de toit en bas de pente traités avec génoises ou corniches pierre ou similaires.

Le débord de chevrons est autorisé dans les mêmes proportions de dépassements de façades.

Les effets de tours couvertes à 4 pentes avec ou sans faitage horizontal sont interdits.

Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple.

AU

Les couvertures

La couverture sera réalisée en tuile creuses (tiges de botte ou similaires) de tons mélangés (sauf vieillis et brunis), posés sans ordre.

Les rives seront réalisées à la saintongeaise.

Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les planches de rives sont proscrites. Les corniches pierre sont autorisées, de même que les génoises à un ou deux rangs dans la mesure où leur profil reste typiquement saintongeais.

Les percements

Ils seront de proportions nettement plus hautes que larges, à l'exception des ouvertures de connotation contemporaine empreintes d'un modernisme flagrant.

Les linteaux des ouvertures seront horizontaux ou délardés.

Les ouvertures anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures.

Les menuiseries

Elles seront de forme simple éventuellement à compartimentage en relief, de teintes mates non vives (blanc, gris perle, vert amande, gris bleu). Dans tous les cas, les façades devront toujours être cohérentes entre elles. Ainsi le mélange de menuiseries extérieures de types différents sur une même façade est à proscrire, sauf contraste de dimension très affirmée.

Il en est de même pour les fermetures. Elles seront constituées de volets bois se rabattant en façade sans barre, ni écharpe oblique, ni volets roulant.

Les portes de garages ne devront pas porter d'oculus.

Les portes d'entrées pourront être de couleurs plus foncées.

Les peintures des fermetures seront de même couleur que les volets.
Tout coffret technique posé en façade sur rue sera intégré au mur de clôture.

Les locaux commerciaux

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

La coloration

Les enduits seront teintés dans des tons proches des couleurs naturelles avoisinantes. Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

Les enduits et peintures des murs de clôtures et des bâtiments annexes seront identiques à ceux utilisés sur les murs de la construction principale.

Les clôtures

Toute clôture minérale sera maçonnée et enduite de façon identique à la construction. Son couronnement sera traité en forme d'ogive sans protection mécanique. La hauteur totale de cette clôture n'excédera pas 1,20 m par rapport au terrain naturel du domaine public ou collectif ou de la voie. Tout muret de hauteur inférieure pourra éventuellement être doublé d'une haie de 1,50m de haut maximum plantée à 0,50 m de l'alignement, ou d'une hauteur libre si elle est plantée à plus de 2 m de l'alignement. En limite séparative, la hauteur maximale est portée à 1,80 m.

Les clôtures végétales sur rue pourront être constituées par une haie vive éventuellement complétée par un grillage d'une hauteur maximum de 2 m en façade sur voie ou 1,8 m en limite séparative.

Les portails seront obligatoirement d'une hauteur identique à la clôture et éventuellement ancrés latéralement dans des massifs maçonnés. Ils auront une largeur libre et pourront être implantés en retrait de l'alignement avec un retrait de 5 m.

Les compteurs seront obligatoirement encastrés dans la clôture et accessibles librement depuis le domaine public ou collectif.

Sont proscrits tous types de clôtures non conformes aux définitions des alinéas ci-dessus.

Les plans et dessins des clôtures devront être joints à la demande de permis de construire de la maison, s'il en est prévu. Les clôtures peuvent être supprimés pourvu que la sécurité, la propreté et la bonne tenue des lieux soient assurées.

Dans le secteur AUh seulement :

Les toitures

Le faîtage principal sera parallèle à la voie.

Dans le secteur AUy seulement :

Les toitures

Les toitures en tôle sont autorisées.

Les bardages

Les bardages tôle ou bois sont autorisés pour les bâtiments d'activités. Les matériaux doivent néanmoins être teintés dans la masse, en usine.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvres doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Pour les véhicules automobiles, il est exigé le nombre de places de stationnement ci-après :

constructions à usage d'habitation individuelle	1 place pour 70 m ² de SHON de construction avec au minimum une place par logement
constructions à usage de bureau, d'artisanat et de services	1 place par 40 m ² de SHON
construction à usage hôtelier	1 place par chambre
construction à usage de restauration	1 place pour trois personnes pouvant être accueillies
constructions à usage de commerce	7 places pour 100 m ² de SHON
constructions à usage artisanal	1 place par 100 m ² de SHON. A ces places s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

Pour les constructions à usage locatif financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigée qu'une seule place de stationnement par logement.

AU

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traités en espaces verts.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,3 en secteur AUh et porté à 0,35 si l'opération comporte à minima 10% de logements sociaux (location ou accession sociale), conformément aux dispositions de l'article AU2.

Le COS n'est pas réglementé en zone AUy.

Dans l'ensemble des secteurs, le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics.

CHAPITRE VI - ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à vocation d'habitat.

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

La zone comprend trois secteurs :

- 1AUh : zone d'urbanisation future destinée à l'habitat
- 1AUz : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat organisée sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- 1AUzp : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat organisée sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) située en espace proche du rivage.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondent à un intérêt collectif.
- Pour les habitations : l'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de la SHON existante dans la limite de 250m² de SHON (ancienne + nouvelle).

Dans les parties de la zone concernées par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- pour les terrains situés au-dessus de la cote de 4,00 m NGF, la constructibilité n'est pas soumise à conditions
- pour les terrains situés entre 3,50 et 4 m cote NGF, la constructibilité est limitée comme suit :
 - terrain nu isolé : inconstructibilité
 - terrain nu situé en continuité du bâti : constructibilité possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF
 - terrain construit : extension possible avec pose de plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF.
- pour les terrains situés en-dessous de la cote de 3,50 m NGF :
 - terrain nu : inconstructibilité

- o terrain bâti : pas d'extension, pas de changement de destination vers du logement, pas de création de logement

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

1AU

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comprise entre le sol naturel et la ligne de faîte, est fixée à 8 m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE VI - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future.

Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de révision.

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation doit être différée afin de programmer l'arrivée de population de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondent à un intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comprise entre le sol naturel et la ligne de faîte, est fixée à 8 m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Zones Agricoles

Les zones agricoles sont indicées « A... ». elles comprennent les chapitres suivants :

Dénomination

- A
- Ap
- Ao

Vocation

- Zone agricole traditionnelle*
- Zone agricole proche du rivage*
- Zone ostréicole*

CHAPITRE VII - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins des exploitations.

La zone A comprend trois secteurs :

- A correspondant aux activités agricoles traditionnelles (élevage, culture, ...),
- Ap correspondant aux espaces agricoles proches du rivage,
- Ao correspondant à l'espace accueillant les activités ostréicoles, aquacoles et liées à la mer.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones agricoles, sont interdites les occupations du sol suivantes :

- les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- les caravanes isolées, les terrains aménagés de camping, et caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les dépôts de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article A2.

Dans les secteurs Ao et Ap seulement :

- toutes constructions autres que visées à l'article 2

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

Dans le seul secteur A :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et répondent aux normes du règlement sanitaire départemental, ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.

- les constructions destinées aux habitations et à leur dépendances (y compris les piscines) lorsqu'elles sont nécessaires au logement de la personne travaillant sur l'exploitation. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.
- les constructions destinées à l'accueil touristique à la ferme, lorsque ces activités constituent un accessoire à l'activité agricole : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, campings à la ferme, chambres d'hôtes, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôtes, relais équestre, relais à la ferme.
- les constructions destinées aux fonctions d'entrepôts, liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- les constructions destinées aux opérations de collecte et de transformation des produits agricoles,
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leurs accès.

Dans le seul secteur Ap, les constructions destinées :

- à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole, ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Les constructions seront dans ce cas situées à moins de 150 m de bâtiments existants ou du siège d'exploitation.

Dans le secteur Ao seulement :

Sur le domaine terrestre hors domaine public maritime :

- Les cales, terre-pleins, bassins couverts ou non, directement liés et nécessaires aux activités de la zone.
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles qui pourront comprendre des bâtiments d'exploitation pour lavage, détroquage, triage, calibrage et emballage et intégrer à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaires, sanitaires, salle commune dans la proportion de 10% de la surface hors œuvre brute (SHOB) avec la possibilité d'atteindre 20m² dans le cas d'établissements de faible importance.
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général lié à la mer et aux activités de la mer.

Sur le domaine public maritime :

- Les cales, les quais de chargement avec les terre-pleins attenants, les bassins submersibles.
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- Des extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, à condition qu'une autre localisation soit strictement impossible et sans porter atteinte au caractère de la zone.

Dans les parties de la zone concernées par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- pour les terrains situés au-dessus de la cote de 4,00 m NGF, la constructibilité n'est pas soumise à conditions
- pour les terrains situés entre 3,50 et 4 m cote NGF, la constructibilité est limitée comme suit :
 - terrain nu isolé : inconstructibilité
 - terrain nu situé en continuité du bâti : constructibilité possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF
 - terrain construit : extension possible avec pose de plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF.
- pour les terrains situés en-dessous de la cote de 3,50 m NGF :
 - terrain nu : inconstructibilité
 - terrain bâti : pas d'extension, pas de changement de destination vers du logement, pas de création de logement

A

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères, soit un minimum de 3 m.

Les voies en impasse seront aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée à l'article A2, ou un terrain cultivé ou à exploiter.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum. Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elle existe (voie communale, chemin rural...). L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme dispose que les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité n'est pas suffisante.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur une voie interne. En général aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un système d'assainissement devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées ou traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

3 – Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront être réalisés en souterrain si le réseau public est souterrain.

A

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de :

- 75 m de l'axe de la RD 14 et de la RD 140
- 15 m de l'axe des autres départementales
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite séparative.

Dans le secteur Ao seulement :

Les constructions et installations doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives d'au moins 1,9 m, afin de ménager un passage piéton autour de l'exploitation.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

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

Non règlementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs A et Ap seulement :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au faîtage ne pourra excéder 8 m.

La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 12 m à la ligne de faite. Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructure conditionnés par des impératifs techniques.

Dans le secteur Ao seulement :

Sur le domaine public terrestre hors domaine public maritime :

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation autorisée est fixée à 6 m hors tout.

A

Sur le domaine public maritime :

La hauteur des extensions autorisées des bâtiments d'exploitation existants ne pourra excéder l'égout de toiture, le faîtage ou l'acrotère de la construction existante.

L'ensemble des règles de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Ainsi, les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les toitures seront de couleur rouge, ardoisée ou marron foncé. Les matériaux seront teintés d'origine (dans la masse ou en usine).

Les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisées dans les mêmes matériaux.

Lorsqu'il s'agit de maisons anciennes en pierre existantes :

- Toitures en tuiles canal : celles-ci 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.
- Maçonneries : les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect d surface. Le rejointoiement doit effleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire). 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.

- Ouvertures : les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible ; Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20 m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. 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,...).

Dans le secteur Ao seulement :

Il est conseillé de se référer au « Guide de l'architecture ostréicole en Charente-Maritime »

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

A

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les abords des tunnels et bâtiments d'exploitation agricoles nouvellement construits doivent être plantés de haies (masque paysager) présentant au minimum 1/3 d'essences à feuilles persistantes et 2/3 d'essences à feuilles caduques.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Zones Naturelles

Les zones naturelles sont indicées « N... ». elles comprennent les chapitres suivants :

Dénomination

- Nec
- Nl et Nz
- Nh
- Nr
- Nor

Vocation

- Cimetières
- Secteurs aménagés
- Habitat dispersé
- Secteurs naturels remarquables
- Secteur ostréicole en site remarquable

CHAPITRE VIII - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites et des paysages et de la valeur des boisements. Cette zone est inconstructible en dehors des cas prévus à l'article N 2.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Nec : secteur correspondant au cimetière
- NI et Nlz : secteurs naturels aménagés
- Nh : secteur naturel présentant quelques constructions
- Nr et Nrz : secteurs naturels remarquables
- Nor : secteur naturel remarquable dans lequel des activités économiques sont présentes

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones naturelles :

- toute construction, occupation et utilisation de sol non mentionnée à l'article N 2 ci-après.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées

dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a), b) et d) du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les parties de la zone concernées par le risque de submersion défini dans l'Atlas des risques littoraux, la constructibilité est soumise aux conditions suivantes :

- pour les terrains situés au-dessus de la cote de 4,00 m NGF, la constructibilité n'est pas soumise à conditions
- pour les terrains situés entre 3,50 et 4 m cote NGF, la constructibilité est limitée comme suit :
 - terrain nu isolé : inconstructibilité
 - terrain nu situé en continuité du bâti : constructibilité possible sous réserve de poser le plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF
 - terrain construit : extension possible avec pose de plancher bas à une cote minimale de 4,20 m NGF.
- pour les terrains situés en-dessous de la cote de 3,50 m NGF :
 - terrain nu : inconstructibilité
 - terrain bâti : pas d'extension, pas de changement de destination vers du logement, pas de création de logement

Dans le secteur Nec :

- les constructions nécessaires à la gestion et au fonctionnement des cimetières.

Dans les secteurs Nlz et Nrz seulement, et sous réserve de faire partie d'une Zone d'Aménagement Concerté :

- les équipements de découverte de la nature, les aires de détente, les parcours sportifs et de santé à condition de ne pas porter atteinte au site et d'être réalisés dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté intégrant une étude d'impact.

Dans le secteur Ni seulement :

- les équipements de découverte de la nature, de loisirs de plein air, les aires de détente, les parcours sportifs et de santé à condition de ne pas porter atteinte au site
- les appontements, embarcadères et aménagements de voies d'accès à condition de ne pas porter atteinte au site

Dans la zone N hormis les secteurs No et Nr :

- la reconstruction à l'identique de constructions existantes si le sinistre est postérieur à la date d'approbation du P.L.U. ;
- les affouillements et les exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux installations et à leur desserte ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- les constructions et installations qui sont nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site de production,
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la SHON existante à condition de ne pas porter atteinte au site et de ne pas créer de voirie et d'accès nouveaux ;
- l'extension des bâtiments à usage d'activité existants à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et la voirie privés doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Toute création de voie nouvelle est interdite.

N

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées ou traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Un dispositif d'assainissement individuel, en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être en adéquation avec la nature du sol en place. Si le réseau collectif d'assainissement passe à proximité, les constructions doivent s'y raccorder.

L'implantation et la conception de l'ouvrage d'assainissement autonome devront présenter toutes les garanties relatives au risque de pollution.

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

3 – Assainissement en eaux pluviales

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue de traiter les eaux et d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

4 – Autres réseaux

Tous travaux de branchement non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 75 m de l'axe de la RD 14 et de la RD 140
- 15 m de l'axe des autres routes départementales
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

N

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elles sont autorisées, la hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au faitage ne pourra excéder 8 m.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur Nec : la hauteur est limitée à 6 m pour les bâtiments de fonctionnement et pour les columbariums, et à 2 m pour les sépultures.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Lorsqu'il s'agit de maisons anciennes en pierre existantes :

- Toitures en tuiles canal : celles-ci 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.
- Maçonneries : les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect d surface. Le rejointoiement doit effleurer le

nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire). 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.

- Ouvertures : les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible ; Les menuiseries seront placées en retrait, soit à 0,20 m par rapport au nu de la maçonnerie. Les menuiseries resteront en bois peint. 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,...).

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

N

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur Nh, le COS est fixé à 0,1.

Sans objet dans les autres secteurs.