

Commune de

JAZENEUIL



Elaboration du
Plan Local
d'Urbanisme
par révision
du P.O.S

P.L.U.

REGLEMENT ECRIT



Sommaire

I - Dispositions générales	3
II - Dispositions applicables aux zones UB	7
III - Dispositions applicables aux zones UC	15
IV - Dispositions applicables aux zones UD	24
V - Dispositions applicables aux zones UE	33
VII - Dispositions applicables aux zones UH	40
III - Dispositions applicables aux zones UV	47
VIII - Dispositions applicables aux zones 1AU	55
IX - Dispositions applicables aux zones 2AU	64
IX - Dispositions applicables à la zone N	67
X - Dispositions applicables à la zone A	77
Annexes au règlement	87

I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Jazeneuil.

Article 2 – Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

2-1- Rappels

Les constructions, extensions, annexes, changements de destination, aménagements, démolitions, installations et travaux divers sont soumis à autorisation du droit des sols selon les conditions prévues au Code de l'Urbanisme (articles R.421). Ils doivent respecter les dispositions énoncées dans le présent règlement.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable et aux dispositions du présent règlement, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière (conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme).

2-2- Dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables

« Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme **à l'exception des dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 rappelés ci-dessous qui restent applicables.**

ARTICLE R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

ARTICLE R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2-3- Autres dispositions applicables :

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) concernant les périmètres de déclaration d'utilité publique, l'article L.111.9

ARTICLE L.111.9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

b) concernant les périmètres de travaux publics, l'article L.111.10

❑ ARTICLE L.111.10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.III.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le Département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

c) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme comporte en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

d) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

e) L'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (n° 98-ASS/SE-85) relatif à l'assainissement non collectif.

Ainsi la loi impose aux communes :

- de définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif, autonome individuel)
 - de prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement, fonctionnement)
 - de prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements individuels.
- f) Les dispositions des plans et règlements en vigueur des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires.
- g) Les dispositions propres à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976 et décrets 77-1133 et 77-1134 du 21/09/77)
- h) Les dispositions prises au titre de législations spécifiques,

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zones agricoles délimitées sur les documents graphiques.

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

Les zones urbaines où s'appliquent les dispositions des titres II, III, IV, V, VI et VII :

- La zone UB
- La zone UC, comprenant un secteur UC*
- La zone UD, comprenant un secteur UDj

- La zone UE
- La zone UH
- La zone UV

Les zones à urbaniser où s'appliquent les dispositions des titres VIII et IX :

- La zone 1AU
- La zone 2AU

Les zones naturelles où s'appliquent les dispositions du titre X :

- La zone N comprenant les secteurs Nh, Nj, Ne et Ns

Les zones agricoles où s'appliquent les dispositions du titre XI :

- La zone A comprenant les secteurs Ah, Ap et Ae et un sous-secteur Aha

Le document graphique définit également notamment les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage et de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

Article 4 – Adaptation mineure de certaines règles

ARTICLE L.123-1-9 DU CODE DE L'URBANISME :

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

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles où le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées sur décision motivée de l'autorité compétente.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qu'il est possible d'apporter aux règles énoncées aux articles 3 à 13 de la zone.

Le service chargé de l'instruction de la demande peut instruire, au besoin d'office, de telles adaptations mineures.

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 des immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 – Ouvrages techniques

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, postes de transformation électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, infrastructures routières, poste de refoulement par exemple) et aux affouillements et exhaussements qui y sont liés et nécessaires.

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 à condition :

- que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination finale du bâtiment.
- que le bâtiment ne soit pas exposé à un risque prévisible officiellement identifié et ayant causé ledit sinistre

Article 8 – Espaces Boisés Classés

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, figurant au plan (règlement graphique).

Conformément aux dispositions du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, figurant au plan (règlement graphique).

Article 9 – Éléments de paysage et de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Les éléments de paysage et de patrimoine repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Caractère et vocation de la zone

La zone UB est une zone équipée et déjà urbanisée.

La zone UB englobe le centre bourg ancien de la commune, caractérisé par un bâti ancien, dense, disposé en ordre continu et à l'alignement.

La zone UB a pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines (commerces, services, artisanat, équipements, etc.) qui lui sont liées (mixité des fonctions). Elle est destinée à être confortée.

La zone UB est incluse dans le périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques.

La zone UB est pour partie concernée par l'Atlas des Zones inondables (AZI) de la Vonne.

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- les parcs de loisirs
- les terrains de camping et de caravaning et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- l'implantation de mobile home
- les nouvelles constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions nouvelles à usage industriel

1.2 – Dans les zones inondables de l'AZI (reportées pour information sur le plan de zonage), sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe 3 de l'article UB2.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Sont autorisées toutes constructions, extensions de constructions existantes, occupations et installations du sol :

- à l'exception de celles mentionnées à l'article UB1,
- à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 - Dans les zones inondables de l'AZI (reportées pour information sur le plan de zonage), sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements, réhabilitations de constructions existantes.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité.

- les changements de destination, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire, d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants, et qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens.
- les extensions et annexes accolées de constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante, implantées dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière
- les extensions en hauteur de constructions existantes
- les constructions annexes non accolées, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, implantées dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière
- les piscines privées, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité

Article UB3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

3.2. Voirie

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

Article UB4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

4.1.1 - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. Assainissement – Eaux usées

4.2.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et nécessitant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire et/ou le gestionnaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents et respecter la réglementation en vigueur.

4.2.4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les milieux naturels (fossés, rivières...) ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3. Assainissement - Eaux pluviales

4.3.1 – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.3.2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.3.3 – Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3.4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur (ex : pour l'arrosage des espaces verts, etc.). Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique (ex : WC, lave-linge) doit faire l'objet d'une déclaration en mairie, conformément à l'arrêté du 21 août 2008.

4.4. Réseaux souples :

4.4.1 - Toute construction nouvelle qui le nécessite doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.4.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article UB5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - L'implantation des constructions sera réalisée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2 – L'implantation en retrait est possible à condition d'assurer la continuité du bâti :

- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m
- soit par un mur bahut d'une hauteur minimale de 1,20 m surmonté d'un dispositif à claire-voie

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

6.3 – L'implantation en retrait est également possible à condition que le bâtiment s'implante dans le même alignement qu'un bâtiment adjacent implanté en retrait. Dans ce cas, la continuité du bâti doit être assurée conformément au 6.2

6.4 - Dans tous les cas, les clôtures maçonnées seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des éventuels élargissements de voiries prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.5 - Les dispositions de l'alinéa 6.1. ne s'appliquent pas également dans les cas suivants :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux terrasses non couvertes,

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de retrait sera au minimum égale à 1,00 mètre.

6.6 – Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

6.7 - Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

La distance de recul par rapport à chaque autre limite séparative sera au minimum égale à 3,00 mètres.

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de recul sera au minimum égale à 1,00 mètre.

7.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux terrasses non couvertes,

7.3 - Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

7.4 - Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UB8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – Cas général : Non réglementé

9.2 - Dans les secteurs concernés par l'Atlas des zones inondables de la Vonne, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Article UB10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des adaptations peuvent être autorisées dans le cas de certaines configurations de terrain en pente.

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée + 2 étages ou rez-de-chaussée + un étage + combles. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

10.2 – La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 3,00 mètres.

De plus, si elle est implantée en limite séparative, la construction annexe non accolée ne peut dépasser 3,50 m de hauteur mesurée à la limite séparative.

10.3 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7,00 mètres.

10.4 – Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante plus haute, ou si la construction s'adosse à une construction plus haute, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant.

Article UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1 - Généralités

11.1.1.1 – Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphes 11.1.2, 11.1.3 et 11.1.4, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés.

11.1.1.3 – Éléments remarquables de patrimoine et de paysage

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

11.1.2 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune (longère poitevine ou maison de bourg). Les effets de tour sont interdits.

Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés la maçonnerie enduite, la pierre naturelle ou le bois, ou matériaux d'aspect identique.

Le bois sera de préférence peint. L'orientation du bardage sera majoritairement horizontale, une orientation différente pourra être acceptée pour de petits volumes.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres apparentes, les proportions locales des pierres appareillées doivent être respectées.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

Dans le cas d'une construction principale implantée en pignon sur emprise publique, le pignon devra être animé (ex : par une ouverture, un effet de couleur, de matériau, de volumétrie...).

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, dans le cas d'un bâtiment en L, ou d'un bâtiment de grand volume (au minimum RDC+1+combles), les toits à plus de 2 pentes sont autorisés.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 20° et 35°.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles canal de teintes se référant à l'architecture locale de référence présente sur la commune (tons mêlés), ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites, les débords de toit sont vivement recommandés en façade et en pignon.

Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les ouvertures devront avoir la forme d'un rectangle (sauf petites ouvertures de type œil de bœuf). Les dimensions en seront plus hautes que larges, sauf dans le cas des portes de garage, portes cochères, vitrines commerciales, baies vitrées.

Les ouvertures des étages supérieurs devront être de dimensions inférieures aux ouvertures du rez-de-chaussée.

Les châssis de toit seront de type encastré et respecteront l'alignement vertical des travées.

Les lucarnes sont interdites.

Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades.

L'emploi du blanc pur est interdit.

L'emploi du PVC est déconseillé.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.3 – Autres constructions nouvelles

Les constructions à usage autre que l'habitat peuvent déroger aux dispositions édictées au paragraphe 11.1.2, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Néanmoins, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux....
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.4 - Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées aux paragraphes 11.1.2 et 11.1.3.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal (sans en dépasser la hauteur). Les toitures terrasses sont également autorisées pour les petits volumes.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).
- En cas d'extension d'une construction ancienne existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'harmonie des matériaux (aspect) et des couleurs doit être recherchée.
- Les ouvrages et façades en pierres apparentes doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine (en respectant la finition et l'appareillage), l'enduit et la peinture étant interdits.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.
- En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

11.1.5 – Constructions annexes non accolées

Façades

Les matériaux en façades devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes ou en toiture terrasse.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées dans le cas où la construction est adossée à une autre construction ou à une limite séparative.

11.2. Aménagement des abords des constructions

11.2.1 – Clôtures

Rappel : Les travaux de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les murs traditionnels en pierre existants, ainsi que les murs de soutènement, doivent être conservés au maximum et entretenus. Un percement est autorisé pour la création d'un accès, si celui-ci n'a pu être localisé ailleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures. Il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique (automobile ou douce) devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment, de hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 1,20 m et 1,50 m, surmonté d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un grillage doublé éventuellement d'une haie
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- Soit d'un mur plein

La haie végétale devra être constituée d'essences locales mélangées.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

Le mur sera soit en pierre rappelant l'appareillage traditionnel soit revêtu d'un enduit dito bâtiment, et ne dépassera pas 1,80 m de hauteur. Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

11.2.1.3 - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

11.2.2 – Eléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, ainsi que les piscines hors sol doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou posés sur la toiture en respectant la pente, ou traités en éléments architectural.

Les antennes et paraboles et tous autres éléments techniques devront dans la mesure du possible être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

11.2.3. Aires de stockage

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Article UB12 : Aires de stationnement

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

12.2. - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m²
- deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40m²

Rappel : en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article UB 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.2. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.3. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales. Les haies devront être constituées de plusieurs essences mélangées. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe.

13.4. – Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Les éléments remarquables de patrimoine et de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article UB14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non réglementé

Article UB15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

Article UB16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Caractère et vocation de la zone

La zone UC est une zone équipée et déjà urbanisée.

Elle englobe les secteurs du bourg de Jazeneuil caractérisées par une mixité entre bâti ancien (noyaux de la Gaud, la Quinterie et le Pinacle), reprenant quelques caractéristiques du bourg, et bâti plus récent et plus aéré

La zone UC a pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines (commerces, services, artisanat, équipements, etc.) qui lui sont liées. Elle est destinée à être confortée.

La zone UC est pour partie incluse dans le périmètre de protection de 500 m autour d'un monument historique.

L'urbanisation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour un secteur (secteur « Rue Mélusine »).

La zone UC comporte un secteur UC* correspondant au Logis de la Cour.

Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- les parcs de loisirs
- les terrains de camping et de caravaning et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- l'implantation de mobile home
- les nouvelles constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions nouvelles à usage industriel

1.2 – Dans le **secteur UC*** sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Sont autorisées toutes constructions, extensions de constructions existantes, occupations et installations du sol :

- à l'exception de celles mentionnées à l'article UC1,
- à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 – Dans le **secteur UC*** sont autorisées les occupations et utilisations du sol (construction neuve, extension, construction d'annexes, changement de destination, réhabilitation, aménagement...), nécessaires à l'accueil et l'hébergement médico-social et à l'ensemble des activités qui y sont liées ou connexes, notamment :

- l'accueil du public

- les animaux de loisirs
- la création artistique et les expositions d'art

Sont également autorisés les constructions, occupations et installations nécessaires à des équipements ou à des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

3.2. Voirie

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3.2.3 - Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 40,00 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour. Elles doivent permettre le retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères, sauf si un point de collecte est aménagé à l'entrée de l'impasse.

Article UC4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

4.1.1 - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. Assainissement – Eaux usées

4.2.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et nécessitant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Si celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.2.3 – Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire et/ou le gestionnaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents et respecter la réglementation en vigueur.

4.2.4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les milieux naturels (fossés, rivières...) ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3. Assainissement - Eaux pluviales

4.3.1 – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.3.2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.3.3 – Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3.4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur (ex : pour l'arrosage des espaces verts, etc.). Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique (ex : WC, lave-linge) doit faire l'objet d'une déclaration en mairie, conformément à l'arrêté du 21 août 2008.

4.4. Réseaux souples :

4.4.1 - Toute construction nouvelle qui le nécessite doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.4.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article UC5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées.

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Cas où au moins une construction adjacente est implantée à l'alignement :

6.1.1 - L'implantation des constructions sera réalisée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.1.2 – L'implantation en retrait est possible à condition d'assurer la continuité du bâti :

- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m
- soit par un mur bahut d'une hauteur minimale de 1,20 m surmonté d'un dispositif à claire-voie

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant.

6.2 – Cas où toutes les constructions adjacentes sont implantées en retrait par rapport à l'alignement

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 3,00 m au minimum

Ces dispositions s'appliquent également au secteur UC*

6.3 – Pour les opérations d'ensemble, le retrait minimum peut être réduit à 1,00 m si cela contribue à la qualité architecturale et urbanistique des opérations ainsi qu'aux économies d'énergie.

6.4 - Dans tous les cas, les clôtures maçonnées seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des éventuels élargissements de voiries prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.5 - Les dispositions des alinéas 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux terrasses non couvertes,

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de retrait sera au minimum égale à 1,00 mètre.

6.6 – Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

6.7 -Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 -Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de recul sera au minimum égale à 1,00 mètre.

7.2 -Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux terrasses non couvertes,

7.3 - Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

7.4 -Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UC9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UC10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des adaptations peuvent être autorisées dans le cas de certaines configurations de terrain en pente.

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-chaussée + combles. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

De plus, si elle est implantée en limite séparative, la construction annexe non accolée ne peut dépasser 3,50 m de hauteur mesurée à la limite séparative.

10.2 – La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 3,00 mètres.

10.3 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6,00 mètres.

10.4 – Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante plus haute, ou si la construction s'adosse à une construction plus haute, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1 - Généralités

11.1.1.1 – Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphes 11.1.2, 11.1.3 et 11.1.4, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés.

11.1.1.3 – Éléments remarquables de patrimoine et de paysage

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

11.1.2 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune (longère poitevine ou maison de bourg). Les effets de tour sont interdits.

Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés la maçonnerie enduite, la pierre naturelle ou le bois, ou matériaux d'aspect identique.

Le bois sera de préférence peint. L'orientation du bardage sera majoritairement horizontale, une orientation différente pourra être acceptée pour de petits volumes.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres apparentes, les proportions locales des pierres appareillées doivent être respectées.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

Dans le cas d'une construction principale implantée en pignon sur emprise publique, le pignon devra être animé (ex : par une ouverture, un effet de couleur, de matériau, de volumétrie...).

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, dans le cas d'un bâtiment en L, ou d'un bâtiment de grand volume (au minimum RDC+1+combles), les toits à plus de 2 pentes sont autorisés.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 20° et 35°.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles de teintes se référant à l'architecture locale de référence présente sur la commune (tons mêlés), ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites, les débords de toit sont vivement recommandés en façade et en pignon.

Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les ouvertures devront avoir la forme d'un rectangle (sauf petites ouvertures de type œil de bœuf). Les dimensions en seront plus hautes que larges, sauf dans le cas des portes de garage, portes cochères, vitrines commerciales, baies vitrées.

Les ouvertures des étages supérieurs devront être de dimensions inférieures aux ouvertures du rez-de-chaussée.

Les châssis de toit seront de type encastré et respecteront l'alignement vertical des travées.

Les lucarnes sont interdites.

Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades.

L'emploi du blanc pur est interdit.

L'emploi du PVC est déconseillé.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.3 – Autres constructions nouvelles

Les constructions à usage autre que l'habitat peuvent déroger aux dispositions édictées au paragraphe 11.1.2, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Néanmoins, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux....
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.4 - Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées aux paragraphes 11.1.2 et 11.1.3.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal (sans en dépasser la hauteur). Les toitures terrasses sont également autorisées pour les petits volumes.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).
- En cas d'extension d'une construction ancienne existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'harmonie des matériaux (aspect) et des couleurs doit être recherchée.
- Les ouvrages et façades en pierres apparentes doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine (en respectant la finition et l'appareillage), l'enduit et la peinture étant interdits.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.
- En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

11.1.5 – Constructions annexes non accolées

Façades

Les matériaux en façades devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes ou en toiture terrasse.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées dans le cas où la construction est adossée à une autre construction ou à une limite séparative.

11.2. Aménagement des abords des constructions

11.2.1 – Clôtures

Rappel : Les travaux de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les murs traditionnels en pierre existants, ainsi que les murs de soutènement, doivent être conservés au maximum et entretenus. Un percement est autorisé pour la création d'un accès, si celui-ci n'a pu être localisé ailleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures. Il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique (automobile ou douce) devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment, de hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 1,20 m et 1,50 m, surmonté d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage. La hauteur est limitée à 1,80 m. Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un grillage doublé éventuellement d'une haie
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- Soit d'un mur plein
- Soit de panneaux bois

La haie végétale devra être constituée d'essences locales mélangées.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

Le mur sera soit en pierre rappelant l'appareillage traditionnel soit revêtu d'un enduit dito bâtiment, et ne dépassera pas 1,80 m de hauteur. Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

11.2.2 – Eléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, ainsi que les piscines hors sol doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou posés sur la toiture en respectant la pente, ou traités en éléments architectural.

Les antennes et paraboles et tous autres éléments techniques devront dans la mesure du possible être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

11.2.3. Aires de stockage

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Article UC12 : Aires de stationnement

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

12.2. - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou pour tout nouveau logement créé, il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m²
- deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40m²

Pour les nouvelles constructions individuelles, ne sont prises en compte que les places de stationnement extérieures (abritées ou non, garage non compris), de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place.

Rappel : en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article UC 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.2. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.3. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales. Les haies devront être constituées de plusieurs essences mélangées. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe.

13.4. – Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Les éléments remarquables de patrimoine et de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article UC14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non réglementé

Article UC15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

Article UC16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Caractère et vocation de la zone

La zone UD est une zone équipée et déjà urbanisée.

Elle englobe les secteurs d'extension pavillonnaire du bourg de Jazeneuil localisés en continuité du bourg, où l'implantation des bâtiments se démarque des caractéristiques du bâti traditionnel.

La zone UD a pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines (commerces, services, artisanat, équipements, etc.) qui lui sont liées. Elle est destinée à être confortée.

La zone UD comprend un secteur UDj, à vocation de jardin.

La zone UD est pour partie incluse dans le périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques.

La zone UD est pour partie concernée par l'Atlas des Zones inondables (AZI) de la Vonne.

Article UD1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- les parcs de loisirs
- les terrains de camping et de caravanning et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- l'implantation de mobile home
- les nouvelles constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions nouvelles à usage industriel

1.2 – Dans les zones inondables de l'AZI (reportées pour information sur le plan de zonage), sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe 3 de l'article UD2.

1.3 – En **secteur UDj** sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe 4 de l'article UD2.

Article UD2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Sont autorisées toutes constructions, extensions de constructions existantes, occupations et installations du sol :

- à l'exception de celles mentionnées à l'article UD1,
- à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 - Dans les zones inondables de l'AZI (reportées pour information sur le plan de zonage), le principe général est l'inconstructibilité. Sont toutefois autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements, réhabilitations de constructions existantes, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de ne pas conduire à une augmentation

de la population exposée aux risques, de ne pas créer de nouveaux logements, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.

- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité et dans la limite de l'emprise au sol initiale
- les changements de destination, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire, d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants, et qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens ni d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- les extensions en hauteur de constructions existantes, à privilégier dans la mesure du possible par rapport aux extensions au sol
- les extensions et annexes accolées de constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante, implantées dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière
- les constructions annexes non accolées, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, implantées dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière
- les piscines privées, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité

2.4 – En **secteur UDj** sont autorisés :

- les abris de jardin d'une emprise au sol ne dépassant pas 15 m²
- les piscines
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif à conditions qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- la réhabilitation et la reconstruction à l'identique des constructions existantes
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.

Article UD3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

3.2. Voirie

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

3.2.3 - Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 40,00 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour. Elles doivent permettre le retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères, sauf si un point de collecte est aménagé à l'entrée de l'impasse.

Article UD4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

4.1.1 - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. Assainissement – Eaux usées

4.2.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et nécessitant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Si celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.2.3 – Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire et/ou le gestionnaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents et respecter la réglementation en vigueur.

4.2.4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les milieux naturels (fossés, rivières...) ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3. Assainissement - Eaux pluviales

4.3.1 – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.3.2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.3.3 – Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3.4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur (ex : pour l'arrosage des espaces verts, etc.). Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique (ex : WC, lave-linge) doit faire l'objet d'une déclaration en mairie, conformément à l'arrêté du 21 août 2008.

4.4. Réseaux souples :

4.4.1 - Toute construction nouvelle qui le nécessite doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.4.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article UD5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées.

Article UD6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 3,00 m au minimum

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de retrait sera au minimum égale à 1,00 mètre.

6.2 - Pour les opérations d'ensemble, le retrait minimum peut être réduit à 1,00 m si cela contribue à la qualité architecturale et urbanistique des opérations ainsi qu'aux économies d'énergie.

6.3 - Dans tous les cas, les clôtures maçonnées seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des éventuels élargissements de voiries prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.4- Les dispositions de l'alinéa 6.1. ne s'appliquent pas également dans les cas suivants :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux terrasses non couvertes,

6.5 – Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

6.6 -Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UD7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 -Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de recul sera au minimum égale à 1,00 mètre.

7.2 -Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux terrasses non couvertes,

7.3 - Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

7.4 -Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UD8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UD9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – Cas général : Non réglementé

9.2 - Dans les secteurs concernés par l'Atlas des zones inondables de la Vonne, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Article UD10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des adaptations peuvent être autorisées dans le cas de certaines configurations de terrain en pente.

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-chaussée + combles. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

10.2 – La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 3,00 mètres.

De plus, si elle est implantée en limite séparative, la construction annexe non accolée ne peut dépasser 3,50 m de hauteur mesurée à la limite séparative.

10.3 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6,00 mètres.

10.4 – Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante plus haute, ou si la construction s'adosse à une construction plus haute, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant

Article UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1 - Généralités

11.1.1.1 – Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphes 11.1.2 et 11.1.3, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés.

11.1.1.3 – Éléments remarquables de patrimoine et de paysage

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

11.1.2 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune (longère poitevine ou maison de bourg). Les effets de tour sont interdits.

Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés la maçonnerie enduite, la pierre naturelle ou le bois, ou matériaux d'aspect identique.

Le bois sera de préférence peint. L'orientation du bardage sera majoritairement horizontale, une orientation différente pourra être acceptée pour de petits volumes.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres apparentes, les proportions locales des pierres appareillées doivent être respectées.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

Dans le cas d'une construction principale implantée en pignon sur emprise publique, le pignon devra être animé (ex : par une ouverture, un effet de couleur, de matériau, de volumétrie...).

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, dans le cas d'un bâtiment en L, ou d'un bâtiment de grand volume (au minimum RDC+1+combles), les toits à plus de 2 pentes sont autorisés.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 20° et 35°.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles canal de teintes se référant à l'architecture locale de référence présente sur la commune (tons mêlés), ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites, les débords de toit sont vivement recommandés en façade et en pignon.

Les toitures terrasses peuvent également être admises.

Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les ouvertures devront avoir la forme d'un rectangle (sauf petites ouvertures de type œil de bœuf). Les dimensions en seront plus hautes que larges, sauf dans le cas des portes de garage, portes cochères, vitrines commerciales, baies vitrées.

Les ouvertures des étages supérieurs devront être de dimensions inférieures aux ouvertures du rez-de-chaussée.

Les châssis de toit seront de type encastré et respecteront l'alignement vertical des travées.

Les lucarnes sont interdites.

Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades.

L'emploi du blanc pur est interdit.

L'emploi du PVC est déconseillé.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.3 – Autres constructions nouvelles

Les constructions à usage autre que l'habitat peuvent déroger aux dispositions édictées au paragraphe 11.1.2, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Néanmoins, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux...
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.4 - Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées aux paragraphes 11.1.2 et 11.1.3.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal (sans en dépasser la hauteur). Les toitures terrasses sont également autorisées pour les petits volumes.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.
- En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

11.1.5 – Constructions annexes non accolées

Façades

Les matériaux en façades devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes ou en toiture terrasse.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées dans le cas où la construction est adossée à une autre construction ou à une limite séparative.

11.2. Aménagement des abords des constructions

11.2.1 – Clôtures

Rappel : Les travaux de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les murs traditionnels en pierre existants, ainsi que les murs de soutènement, doivent être conservés au maximum et entretenus. Un percement est autorisé pour la création d'un accès, si celui-ci n'a pu être localisé ailleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures. Il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique (automobile ou douce) devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment, de hauteur comprise entre 1,00 m et 1,80 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 0,80 m et 1,50 m, surmonté d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage. La hauteur est limitée à 1,80 m. Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

En limite sur la Rue Pictave (RD 95 – RD 21) et sur la Route de Bois Métais, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un grillage doublé éventuellement d'une haie
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- Soit d'un mur plein
- Soit de panneaux bois

La haie végétale devra être constituée d'essences locales mélangées.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

Le mur sera soit en pierre rappelant l'appareillage traditionnel soit revêtu d'un enduit dito bâtiment, et ne dépassera pas 1,80 m de hauteur. Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

11.2.1.3 - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

11.2.2 – Éléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, ainsi que les piscines hors sol doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou posés sur la toiture en respectant la pente, ou traités en éléments architectural.

Les antennes et paraboles et tous autres éléments techniques devront dans la mesure du possible être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

11.2.3. Aires de stockage

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Article UD12 : Aires de stationnement

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

12.2. - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou pour tout nouveau logement créé, il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m²
- deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40m²

Pour les constructions individuelles, ne sont prises en compte que les places de stationnement extérieures (abritées ou non, garage non compris), de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place.

Rappel : en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article UD 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.2. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.3. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales. Les haies devront être constituées de plusieurs essences mélangées. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe.

13.4. - Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Les éléments remarquables de patrimoine et de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article UD14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non réglementé

Article UD15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

Article UD16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Caractère et vocation de la zone

La zone UE est une zone équipée et déjà urbanisée.

Elle englobe les secteurs existants du bourg accueillant les équipements publics ou d'intérêt collectif (mairie, école, terrains de sport...).

La zone UE a pour vocation l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif (équipements scolaires, culturels, sportifs...).

La zone UE est incluse dans le périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques.

La zone UE est pour partie concernée par l'Atlas des Zones inondables (AZI) de la Vonne.

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites :

- toute construction, extension de construction existante et installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- toutes constructions ou installations exceptées celles destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des équipements implantés dans la zone

1.2 – Dans les inondables de l'AZI de la Vonne (reportées pour information sur le plan de zonage) sont de plus interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe 2 de l'article UE2.
- toute construction à usage d'habitation

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2 – Dans les zones inondables de l'AZI de la Vonne (reportées pour information sur le plan de zonage) le principe général est l'inconstructibilité. Sont toutefois autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aménagements, réhabilitations de constructions existantes, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques, de ne pas créer de nouveaux logements, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité et dans la limite de l'emprise au sol initiale.
- les changements de destination, sous réserve qu'il n'y ait pas d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants, et qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens ni d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.

- les extensions en hauteur de constructions existantes, à privilégier dans la mesure du possible par rapport aux extensions au sol
- les extensions et annexes accolées de constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante, implantées dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière
- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité

Article UE3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

3.2. Voirie

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

Article UE4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

4.1.1 - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. Assainissement – Eaux usées

4.2.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et nécessitant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire et/ou le gestionnaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents et respecter la réglementation en vigueur.

4.2.3 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3. Assainissement - Eaux pluviales

4.3.1 – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.3.2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.3.3 – Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3.4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur (ex : pour l'arrosage des espaces verts, etc.). Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique (ex : WC, lave-linge) doit faire l'objet d'une déclaration en mairie, conformément à l'arrêté du 21 août 2008.

4.4. Réseaux souples :

4.4.1 - Toute construction nouvelle qui le nécessite doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.4.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article UE5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit en retrait d'au minimum 1,50 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions s'implanteront :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant.

Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 - Cas général : Non réglementé

9.2 - Dans les secteurs concernés par l'Atlas des zones inondables de la Vonne, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Article UE10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des adaptations peuvent être autorisées dans le cas de certaines configurations de terrain en pente.

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 mètres.

Article UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1 - Généralités

11.1.1.1 – Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphe 11.1.2 et 11.1.3, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés.

11.1.1.3 – Éléments remarquables de patrimoine et de paysage

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

11.1.2 – Constructions neuves

Les constructions doivent rechercher une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux....
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.3 - Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées au paragraphe 11.1.2.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal (sans en dépasser la hauteur). Les toitures terrasses sont également autorisées pour les petits volumes.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).
- En cas d'extension d'une construction ancienne existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'harmonie des matériaux (aspect) et des couleurs doit être recherchée.
- Les ouvrages et façades en pierres apparentes doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine (en respectant la finition et l'appareillage), l'enduit et la peinture étant interdits.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.
- En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

11.2. Aménagement des abords des constructions

11.2.1 – Clôtures

Rappel : Les travaux de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les murs traditionnels en pierre existants, ainsi que les murs de soutènement, doivent être conservés au maximum et entretenus. Un percement est autorisé pour la création d'un accès, si celui-ci n'a pu être localisé ailleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures. Il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique (automobile ou douce) devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment, de hauteur comprise entre 1,00 m et 1,80 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 0,80 m et 1,50 m, surmonté d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage. La hauteur est limitée à 1,80 m. Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

En limite sur la Rue Pictave (RD 95 – RD 21), les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un grillage doublé éventuellement d'une haie
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- Soit d'un mur plein
- Soit de panneaux bois

La haie végétale devra être constituée d'essences locales mélangées.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

Le mur sera soit en pierre rappelant l'appareillage traditionnel soit revêtu d'un enduit dito bâtiment, et ne dépassera pas 1,80 m de hauteur. Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

11.2.1.3 - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

11.2.2 – Éléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, ainsi que les piscines hors sol doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou posés sur la toiture en respectant la pente, ou traités en éléments architectural.

Les antennes et paraboles et tous autres éléments techniques devront dans la mesure du possible être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

11.2.3. Aires de stockage

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Article UE12 : Aires de stationnement

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Article UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.2. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.3. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales. Les haies devront être constituées de plusieurs essences mélangées. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe.

13.4. – Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Les éléments remarquables de patrimoine et de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article UE14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non réglementé

Article UE15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

Article UE16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH

Caractère et vocation de la zone

La zone UH est une zone équipée et déjà urbanisée.

Elle englobe les secteurs d'activités économiques existants sur la commune (zone artisanale du Pré Sableau...).

La zone UH a pour vocation l'accueil ou l'extension d'activités économiques existantes ou nouvelles, de type activités commerciales, artisanales, industrielles, de services...

Article UH1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Sont interdites :

- toute construction, extension de construction existante et installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- toutes constructions ou installations exceptées celles :
 - destinées ou liées aux activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, de service, etc.) dont les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets, à l'exception de dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination
- le stationnement de caravanes non lié à une activité économique autorisée existante sur l'unité foncière
- les terrains de camping, habitations légères de loisirs, mobile-home et parcs résidentiels de loisirs
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone

Article UH2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2 - Les installations classées sous réserve du respect de la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

2.3 – Les constructions à usage d'habitation mentionnées à l'article 1, à condition qu'elles soient incluses au volume du bâtiment d'activités et que le logement ne présente pas une surface supérieure à un tiers de la surface du bâtiment.

Article UH3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

3.2. Voirie

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.). Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile devront avoir une largeur d'emprise minimum de 6,00 m.

3.2.3 - Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 40,00 m se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent à tous les véhicules de faire demi-tour, y compris les véhicules de service public (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

Article UH4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

4.1.1 - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. Assainissement – Eaux usées

4.2.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et nécessitant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Si celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.2.3 – Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire et/ou le gestionnaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents et respecter la réglementation en vigueur.

4.2.4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les milieux naturels (fossés, rivières...) ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3. Assainissement - Eaux pluviales

4.3.1 – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.3.2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.3.3 – Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3.4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur (ex : pour l'arrosage des espaces verts, etc.). Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique (ex : WC, lave-linge) doit faire l'objet d'une déclaration en mairie, conformément à l'arrêté du 21 août 2008.

4.4. Réseaux souples :

4.4.1 - Toute construction nouvelle qui le nécessite doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.4.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article UH5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées.

Article UH6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à 5,00 m au moins de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

6.4 - Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

7.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.3 - Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

7.4 - Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UH9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – L'emprise au sol est limitée à 70 % du terrain d'assiette du projet.

9.2 – Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Article UH10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des adaptations peuvent être autorisées dans le cas de certaines configurations de terrain en pente.

10.1- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres, sauf en cas d'impératifs techniques reconnus.

Article UH11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1 - Généralités

11.1.1.1 – Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphes 11.1.2 et 11.1.3, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés.

11.1.1.3 – Éléments remarquables de patrimoine et de paysage

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

11.1.2 – Constructions neuves

Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Les façades doivent être traitées en pierre naturelle, matériaux enduits, en bois, ou en bardage métallique (ou matériaux d'aspect similaire).

L'orientation des bardages sera de préférence horizontale.

Les couleurs sombres ou neutres sont à privilégier. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux...

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

Les toitures devront être à double pente, ou en toiture terrasse.

11.1.3 - Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées au paragraphe 11.1.3.

11.2. Aménagement des abords des constructions

11.2.1 – Clôtures

Rappel : Les travaux de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les murs traditionnels en pierre existants, ainsi que les murs de soutènement, doivent être conservés au maximum et entretenus. Un percement est autorisé pour la création d'un accès, si celui-ci n'a pu être localisé ailleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures. Il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique (automobile ou douce) ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur (sauf contrainte de sécurité à justifier) devront être constituées :

- Soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.
- Soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale
- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit, de hauteur comprise entre 1,00 m et 1,80 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 0,80 m et 1,20 m, surmonté d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit.

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

La haie végétale devra être constituée d'essences locales mélangées.

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur (sauf contrainte de sécurité à justifier) et devront être constituées :

- Soit d'un grillage doublé éventuellement d'une haie
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.

La haie végétale devra être constituée d'essences locales mélangées.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

11.2.2 – Éléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, ainsi que les piscines hors sol doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou posés sur la toiture en respectant la pente, ou traités en éléments architectural.

Les antennes et paraboles et tous autres éléments techniques devront dans la mesure du possible être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

11.2.3. Aires de stockage

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Article UH12 : Aires de stationnement

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

12.2. - Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il est demandé au minimum une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher.

12.3. - Pour les bâtiments à usage artisanal ou industriel, il est demandé au minimum une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

Article UH13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.2. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.3. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales. Les haies devront être constituées de plusieurs essences mélangées. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe.

13.4. – Les surfaces non bâties et non affectées à la circulation, au stationnement ou au stockage, doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex : engazonnement, plantations...). Ces surfaces doivent représenter un minimum 10 % de la surface de l'unité foncière du projet.

13.5 – Les espaces réservés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

13.6 - Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.7 - Les éléments remarquables de patrimoine et de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article UH14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non réglementé

Article UH15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

Article UH16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UV

Caractère et vocation de la zone

La zone UV est une zone équipée et déjà urbanisée.

Elle englobe les principaux villages de la commune (La Mimaudière, La Pétinière, Les Quintardières, Le Châtaignier) caractérisées par une mixité entre bâti ancien (noyau du village) et bâti récent de type pavillonnaire venu compléter le bâti ancien

La zone UV a pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines (commerces, services, artisanat, équipements, etc.) qui lui sont liées. Elle est destinée à être confortée.

La zone UV comporte un sous-secteur UVa correspondant aux villages de La Mimaudière et la Pétinière, où l'accueil de constructions neuves est conditionné à une solution à mettre en place en matière d'assainissement.

Article UV1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- les parcs de loisirs
- les terrains de camping et de caravanning et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- l'implantation de mobile home
- les nouvelles constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions nouvelles à usage industriel

1.2 – Dans le secteur UVa est interdite toute construction ou installation nécessitant un rejet d'eaux usées (ex : construction neuve à usage d'habitation, changement de destination), sauf si est présentée une solution en matière d'assainissement qui soit conforme au zonage d'assainissement et à la réglementation en vigueur (y compris le système de traitement des eaux usées).

Article UV2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Sont autorisées toutes constructions, extensions de constructions existantes, occupations et installations du sol :

- à l'exception de celles mentionnées à l'article UV1,
- à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article UV3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

3.2. Voirie

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

Article UV4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

4.1.1 - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. Assainissement – Eaux usées

4.2.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et nécessitant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Si celui-ci n'existe pas, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.2.3 – Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire et/ou le gestionnaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents et respecter la réglementation en vigueur.

4.2.4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les milieux naturels (fossés, rivières...) ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3. Assainissement - Eaux pluviales

4.3.1 – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.3.2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.3.3 – Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3.4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur (ex : pour l'arrosage des espaces verts, etc.). Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique (ex : WC, lave-linge) doit faire l'objet d'une déclaration en mairie, conformément à l'arrêté du 21 août 2008.

4.4. Réseaux souples :

4.4.1 - Toute construction nouvelle qui le nécessite doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.4.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article UV5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées.

Article UV6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Cas où au moins une construction adjacente est implantée à l'alignement :

6.1.1 - L'implantation des constructions sera réalisée à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.1.2 – L'implantation en retrait est possible à condition d'assurer la continuité du bâti :

- soit par un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m
- soit par un mur bahut d'une hauteur minimale de 1,20 m surmonté d'un dispositif à claire-voie

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant.

6.2 – Cas où toutes les constructions adjacentes sont implantées en retrait par rapport à l'alignement

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou à la limite d'emprise qui s'y substitue
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 3,00 m au minimum

6.3 - Dans tous les cas, les clôtures maçonnées seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des éventuels élargissements de voiries prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.4 - Les dispositions des alinéas 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux terrasses non couvertes,

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de retrait sera au minimum égale à 1,00 mètre.

6.5 – Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

6.6 - Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UV7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de recul sera au minimum égale à 1,00 mètre.

7.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux terrasses non couvertes,

7.3 - Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

7.4 - Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UV8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UV9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UV10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des adaptations peuvent être autorisées dans le cas de certaines configurations de terrain en pente.

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-chaussée + combles. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

10.2 – La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 3,00 mètres.

De plus, si elle est implantée en limite séparative, la construction annexe non accolée ne peut dépasser 3,50 m de hauteur mesurée à la limite séparative.

10.3 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6,00 mètres.

10.4 – Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante plus haute, ou si la construction s'adosse à une construction plus haute, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant

Article UV11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1 - Généralités

11.1.1.1 – Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les

énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphes 11.1.2, 11.1.3 et 11.1.4, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés.

11.1.1.3 – Éléments remarquables de patrimoine et de paysage

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

11.1.2 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune (longère poitevine ou maison de bourg). Les effets de tour sont interdits.

Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés la maçonnerie enduite, la pierre naturelle ou le bois, ou matériaux d'aspect identique.

Le bois sera de préférence peint. L'orientation du bardage sera majoritairement horizontale, une orientation différente pourra être acceptée pour de petits volumes.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres apparentes, les proportions locales des pierres appareillées doivent être respectées.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

Dans le cas d'une construction principale implantée en pignon sur emprise publique, le pignon devra être animé (ex : par une ouverture, un effet de couleur, de matériau, de volumétrie...).

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, dans le cas d'un bâtiment en L, ou d'un bâtiment de grand volume (au minimum RDC+1+combles), les toits à plus de 2 pentes sont autorisés.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 20° et 35°.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles de teintes se référant à l'architecture locale de référence présente sur la commune (tons mêlés), ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites, les débords de toit sont vivement recommandés en façade et en pignon.

Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les ouvertures devront avoir la forme d'un rectangle (sauf petites ouvertures de type œil de bœuf). Les dimensions en seront plus hautes que larges, sauf dans le cas des portes de garage, portes cochères, vitrines commerciales, baies vitrées.

Les ouvertures des étages supérieurs devront être de dimensions inférieures aux ouvertures du rez-de-chaussée.

Les châssis de toit seront de type encastré et respecteront l'alignement vertical des travées.

Les lucarnes sont interdites.

Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades.

L'emploi du blanc pur est interdit.

L'emploi du PVC est déconseillé.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.3 – Autres constructions nouvelles

Les constructions à usage autre que l'habitat peuvent déroger aux dispositions édictées au paragraphe 11.1.2, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Néanmoins, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux....
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.4 - Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées aux paragraphes 11.1.2 et 11.1.3.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal (sans en dépasser la hauteur). Les toitures terrasses sont également autorisées pour les petits volumes.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).
- En cas d'extension d'une construction ancienne existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'harmonie des matériaux (aspect) et des couleurs doit être recherchée.
- Les ouvrages et façades en pierres apparentes doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine (en respectant la finition et l'appareillage), l'enduit et la peinture étant interdits.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.
- En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

11.1.5 – Constructions annexes non accoléesFaçades

Les matériaux en façades devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes ou en toiture terrasse.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées dans le cas où la construction est adossée à une autre construction ou à une limite séparative.

11.2. Aménagement des abords des constructions**11.2.1 – Clôtures**

Rappel : Les travaux de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les murs traditionnels en pierre existants, ainsi que les murs de soutènement, doivent être conservés au maximum et entretenus. Un percement est autorisé pour la création d'un accès, si celui-ci n'a pu être localisé ailleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures. Il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique (automobile ou douce) devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment, de hauteur comprise entre 1,20 m et 1,80 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 1,20 m et 1,50 m, surmonté d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage. La hauteur est limitée à 1,80 m. Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un grillage doublé éventuellement d'une haie
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- Soit d'un mur plein
- Soit de panneaux bois

La haie végétale devra être constituée d'essences locales mélangées.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

Le mur sera soit en pierre rappelant l'appareillage traditionnel soit revêtu d'un enduit dito bâtiment, et ne dépassera pas 1,80 m de hauteur. Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

11.2.2 – Éléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, ainsi que les piscines hors sol doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou posés sur la toiture en respectant la pente, ou traités en éléments architectural.

Les antennes et paraboles et tous autres éléments techniques devront dans la mesure du possible être le moins visibles depuis l'espace public.

11.2.3. Aires de stockage

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Article UV12 : Aires de stationnement

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

12.2. - Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou pour tout nouveau logement créé, il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m²
- deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40m²

Pour les nouvelles constructions individuelles, ne sont prises en compte que les places de stationnement extérieures (abritées ou non, garage non compris), de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place.

Rappel : en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article UV13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.2. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.3. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales. Les haies devront être constituées de plusieurs essences mélangées. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe.

13.4. - Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Les éléments remarquables de patrimoine et de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article UV14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non réglementé

Article UV15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 - Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

Article UV16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Caractère et vocation de la zone

La zone 1AU est pas ou peu urbanisée. Elle correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle englobe les secteurs d'extension urbaine future du bourg de Jazeneuil.

Elle a pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines (commerces, services, artisanat, équipements, etc.) qui lui sont liées.

L'urbanisation doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur. L'urbanisation s'effectuera au moyen d'opérations d'ensemble, qui pourront être réalisées par tranches ou opérations successives.

La zone 1AU est pour partie incluse dans le périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques.

Article 1AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 – Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les opérations d'ensemble (ex : lotissements, opérations groupées) qui ne sont pas compatibles avec les «Orientations d'aménagement et de programmation» définies dans le PLU.
- toute construction isolée à vocation d'habitation
- les opérations d'ensemble à vocation unique de bureaux, de commerces, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ou d'hébergement hôtelier
- les dépôts de déchets de toute nature, de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- les parcs de loisirs
- les terrains de camping et de caravanning et les terrains aménagés pour les installations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes excepté pour le stationnement du particulier
- l'implantation de mobile home
- les nouvelles constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions nouvelles à usage industriel

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Sont autorisées toutes constructions, extensions de constructions existantes, occupations et installations du sol :

- à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU1,
- à condition que par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles soient compatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

2.2 - Les affouillements et les exhaussements du sol sont permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 – Pour toute construction nouvelle nécessitant un rejet d'eaux usées dans le réseau collectif, le permis de construire ne pourra être accordé qu'à condition que le système de traitement des eaux

usées soit en capacité de recueillir et traiter les effluents dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Article 1AU3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

3.1.5 – Pour la zone « **Les Basses Vignes** », l'accès unique pour les véhicules à la zone se fera depuis la Rue Pictave. Une voie de desserte nouvelle formera une boucle à l'intérieur de la zone et permettra de desservir les lots. Les lots seront desservis uniquement par les voies à créer. Une possibilité d'extension de la zone vers l'Est devra être préservée. La desserte de la station d'épuration devra être assurée. Les cheminements doux devront permettre de connecter la zone à la Rue Pictave, à l'espace paysager au sud, à l'extension Est, au chemin existant à l'Ouest.

3.1.6 – Pour la zone « **Les Hautes Vignes** », l'accès unique à la zone pour les véhicules se fera depuis la Rue des Hautes Vignes. Une voie de desserte nouvelle en impasse pour rationaliser l'aménagement et minimiser les percées dans les haies permettra de desservir les lots et ne pas sortir sur la RD21. Les lots seront desservis uniquement par la voie à créer. Une possibilité d'extension de la zone vers le Nord-Est devra être préservée. Les cheminements doux devront permettre de connecter la placette à l'espace paysager et de raccorder le secteur au chemin existant.

3.1.7 – Pour la zone « **Le Pinacle** », l'accès unique à la zone pour les véhicules se fera depuis la Rue Saint Jacques. Un espace public à l'intérieur du secteur permettra de desservir les logements. Les cheminements doux devront être pris en compte dans l'aménagement du secteur avec une connexion piétons sur le secteur du Pinacle (Rue Mélusine).

3.1.8 – Pour la zone « **La Quinterie** », les deux accès à la zone pour les véhicules se feront depuis la Rue de la Quinterie (un accès au nord et un accès au sud). Tout accès véhicules depuis la Rue Saint Jacques est interdit. Une voie de desserte nouvelle formera une boucle à l'intérieur de la zone et permettra de desservir les lots. Les lots seront desservis uniquement par la voie à créer. Cette voie sera étroite pour éviter la vitesse, et le stationnement visiteur sera prévu à l'entrée du secteur.

3.1.9 – Pour la zone « **Le Bourg** », l'accès unique à la zone pour les véhicules se fera depuis la voie communale (Route de la Gaud). Une voie de desserte nouvelle en impasse - mais avec un raccordement piétons vers le sud - permettra de desservir les lots. Les lots seront desservis uniquement par les voies à créer. Les cheminements doux devront être pris en compte dans l'aménagement de la zone. La voie sera de type mixte avec la priorité donnée aux piétons. Elle devra permettre une connexion future avec le secteur d'équipements publics.

3.2. Voirie

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 – Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.). Elles devront avoir une largeur d'emprise minimum de 5,00 m. Une largeur inférieure peut être acceptée en cas de voie mixte.

3.2.3 - Les voies nouvelles d'une longueur supérieure à 40,00 mètres se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour. Elles doivent

permettre le retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères, sauf si un point de collecte est aménagé à l'entrée de l'impasse.

Article 1AU4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

4.1.1 - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. Assainissement – Eaux usées

4.2.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et nécessitant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Si celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.2.3 – Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire et/ou le gestionnaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents et respecter la réglementation en vigueur.

4.2.4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les milieux naturels (fossés, rivières...) ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3. Assainissement - Eaux pluviales

4.3.1 – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.3.2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.3.3 – Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3.4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur (ex : pour l'arrosage des espaces verts, etc.). Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique (ex : WC, lave-linge) doit faire l'objet d'une déclaration en mairie, conformément à l'arrêté du 21 août 2008.

4.4. Réseaux souples :

4.4.1 - Toute construction nouvelle qui le nécessite doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.4.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue

- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 3,00 m au minimum

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de retrait sera au minimum égale à 1,00 mètre.

6.2 - Pour les opérations d'ensemble, le retrait minimum peut être réduit à 1,00 m si cela contribue à la qualité architecturale et urbanistique des opérations ainsi qu'aux économies d'énergie.

6.3 - Dans tous les cas, les clôtures maçonnées seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des éventuels élargissements de voiries prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.4- Les dispositions de l'alinéa 6.1. ne s'appliquent pas également dans les cas suivants :

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux terrasses non couvertes,

6.5 – Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

6.6 -Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 -Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de recul sera au minimum égale à 1,00 mètre.

7.2 -Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- aux terrasses non couvertes

7.3 - Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

7.4 – les constructions doivent s'implanter en recul de 3,00 m minimum par rapport aux espaces boisés classés.

7.5 -Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R.123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AU10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des adaptations peuvent être autorisées dans le cas de certaines configurations de terrain en pente.

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-chaussée + combles. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

10.2 – La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 3,00 mètres.

De plus, si elle est implantée en limite séparative, la construction annexe non accolée ne peut dépasser 3,50 m de hauteur mesurée à la limite séparative.

10.3 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6,00 mètres.

10.4 – Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante plus haute, ou si la construction s'adosse à une construction plus haute, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1 - Généralités

11.1.1.1 – Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphes 11.1.2, 11.1.3 et 11.1.4, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés.

11.1.1.3 – Eléments remarquables de patrimoine et de paysage

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

11.1.2 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune (longère poitevine ou maison de bourg). Les effets de tour sont interdits.

Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés la maçonnerie enduite, la pierre naturelle ou le bois, ou matériaux d'aspect identique.

Le bois sera de préférence peint. L'orientation du bardage sera majoritairement horizontale, une orientation différente pourra être acceptée pour de petits volumes.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres apparentes, les proportions locales des pierres appareillées doivent être respectées.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

Dans le cas d'une construction principale implantée en pignon sur emprise publique, le pignon devra être animé (ex : par une ouverture, un effet de couleur, de matériau, de volumétrie...).

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, dans le cas d'un bâtiment en L, ou d'un bâtiment de grand volume (au minimum RDC+1+combles), les toits à plus de 2 pentes sont autorisés.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 20° et 35°.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles de teintes se référant à l'architecture locale de référence présente sur la commune (tons mêlés), ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites, les débords de toit sont vivement recommandés en façade et en pignon.

Les toitures terrasses peuvent également être admises.

Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les ouvertures devront avoir la forme d'un rectangle (sauf petites ouvertures de type œil de bœuf). Les dimensions en seront plus hautes que larges, sauf dans le cas des portes de garage, portes cochères, vitrines commerciales, baies vitrées.

Les ouvertures des étages supérieurs devront être de dimensions inférieures aux ouvertures du rez-de-chaussée.

Les châssis de toit seront de type encastré et respecteront l'alignement vertical des travées.

Les lucarnes sont interdites.

Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades.

L'emploi du blanc pur est interdit.

L'emploi du PVC est déconseillé.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.3 – Autres constructions nouvelles

Les constructions à usage autre que l'habitat peuvent déroger aux dispositions édictées au paragraphe 11.1.2, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Néanmoins, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux...
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.4 - Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées aux paragraphes 11.1.2 et 11.1.3.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal (sans en dépasser la hauteur). Les toitures terrasses sont également autorisées pour les petits volumes.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.
- En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

11.1.5 – Constructions annexes non accolées

Façades

Les matériaux en façades devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes ou en toiture terrasse.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées dans le cas où la construction est adossée à une autre construction ou à une limite séparative.

11.2. Aménagement des abords des constructions

11.2.1 – Clôtures

Rappel : Les travaux de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les murs traditionnels en pierre existants, ainsi que les murs de soutènement, doivent être conservés au maximum et entretenus. Un percement est autorisé pour la création d'un accès, si celui-ci n'a pu être localisé ailleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures. Il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique (automobile ou douce) devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment, de hauteur comprise entre 1,00 m et 1,80 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 0,80 m et 1,50 m, surmonté d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage. La hauteur est limitée à 1,80 m. Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

En limite sur la Rue Pictave (RD 95 – RD 21) et sur la Route de Bois Métails, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un grillage doublé éventuellement d'une haie
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- Soit d'un mur plein
- Soit de panneaux bois

La haie végétale devra être constituée d'essences locales mélangées.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

Le mur sera soit en pierre rappelant l'appareillage traditionnel soit revêtu d'un enduit dito bâtiment, et ne dépassera pas 1,80 m de hauteur. Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

11.2.2 – Éléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, ainsi que les piscines hors sol doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou posés sur la toiture en respectant la pente, ou traités en éléments architectural.

Les antennes et paraboles et tous autres éléments techniques devront dans la mesure du possible être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

11.2.3. Aires de stockage

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Article 1AU12 : Aires de stationnement

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

12.2. – Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, ou pour tout nouveau logement créé, il est exigé au minimum :

- une place de stationnement par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40m²
- deux places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 40m²

Pour les constructions individuelles, ne sont prises en compte que les places de stationnement extérieures (abritées ou non, garage non compris), de dimensions minimales de 2,5 m x 5,00 m par place.

Il est vivement recommandé que ces places soient non closes et directement accessibles depuis la rue, soit en prévoyant une aire privée de stationnement de 5,00 m x 5,00 m devant le portail, soit en ne prévoyant pas de clôture côté rue.

Rappel : en application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article 1AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.2. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.3. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales. Les haies devront être constituées de plusieurs essences mélangées. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe.

13.4. – Pour toute opération ou construction, il sera exigé au minimum la plantation d'un arbre de haute tige pour 200m² de terrain libre (hors espaces affectés à la circulation et au stationnement).

13.5 – Dans le cas de la réalisation d'opérations, 20% minimum de la superficie des espaces communs (lorsqu'ils sont créés) devra être traité en espaces verts, dont au minimum la moitié d'un seul tenant.

13.6. – Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.7 - Les éléments remarquables de patrimoine et de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

13.8 – Pour la zone « **Les Basses Vignes** », L'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, avec création d'un espace arboré (ex : verger) au sud. Le cadre étant en place avec des lisières boisées et une ouverture sur la vallée, il ne s'agit pas de constituer une trame verte à l'intérieur de la zone mais de conserver des vues sur ces lisières et sur l'espace de la vallée depuis l'espace public. Un point de vue avec coulée verte vers le verger et la vallée sera constitué. Pour l'extension Est, une haie bocagère ou une frange boisée devra être constituée en limite sud. Pour conserver l'image de la rue d'entrée de bourg très végétalisée en il faut conforter la haie existante et la prolonger. Les voies de desserte seront ponctuées d'un ou plusieurs espaces publics minéraux et/ou végétaux destinés notamment au stationnement. Les espaces verts seront composés avec l'espace public.

13.9 – Pour la zone « **Les Hautes Vignes** », le cadre étant en place avec des lisières boisées, il ne s'agit pas de constituer une trame verte à l'intérieur de la zone mais de conserver des vues sur ces lisières et de mettre en scène les arbres existants. L'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, avec création d'un espace permettant de dégager les lisières boisées à l'intérieur de la zone et les arbres existants à l'intérieur du secteur. Une haie bocagère ou une frange boisée devra être constituée en limite Nord-Est du secteur. Un petit espace central composé avec le bâti sera aménagé en lien avec l'espace vert.

13.10 – Pour la zone « **Le Pinacle** », l'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, avec création d'une haie basse en partie Est, et d'un espace paysager au nord. Le secteur sera planté d'arbres de même type que ceux du quartier. Un petit espace public, espace de rencontre au sein du quartier, dédié également au stationnement, sera constitué. Les espaces verts seront composés avec l'espace public. Les espaces collectifs seront prédominants sur les espaces de jardins privatifs.

13.11 – Pour la zone « **La Quinterie** », l'aménagement devra faire l'objet d'un accompagnement paysager, avec création d'une trame verte à l'intérieur de la zone sous forme de jardins arborés et un parking arboré. Un espace vert à l'entrée Nord sera composé avec l'espace public.

13.12 – Pour la zone « **Le Bourg** », le cadre paysager est déjà constitué par la frange boisée Ouest à préserver et à dégager par l'implantation d'un espace public, aménagé en entrée de zone.

Article 1AU14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non réglementé

Article 1AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

Article 1AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

IX - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

Caractère et vocation de la zone

La zone 2AU est pas ou peu urbanisée. Elle correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle englobe les secteurs d'extension urbaine future du bourg de Jazeneuil, à plus long terme que les zones 1AU. Ces territoires d'extension urbaine future sont inconstructibles en l'état et constituent des réserves foncières pour l'avenir.

La zone 2AU a pour vocation l'habitat, en position dominante, et les activités urbaines (commerces, services, artisanat, équipements, etc.) qui lui sont liées.

L'urbanisation des secteurs englobés dans la zone 2AU est différée : leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

La zone 2AU est pour partie incluse dans le périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques.

Article 2AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions ou installations mentionnées à l'article 2AU2.

Article 2AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 – Toute construction ou installation nouvelle nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

Article 2AU3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Article 2AU4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

Non réglementé

Article 2AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre, dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 2AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre, dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 2AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 2AU9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 2AU10 : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Aspect extérieur des constructions

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, une simplicité de volume, ils devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

11.2. Aménagement des abords des constructions

Rappel : les travaux de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les murs traditionnels en pierre existants, ainsi que les murs de soutènement, doivent être conservés au maximum et entretenus.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

Article 2AU12 : Aires de stationnement

Non réglementé

Article 2AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.2. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

Article 2AU14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non réglementé

Article 2AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 2AU16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

La zone N (zone naturelle et forestière) correspond à des espaces naturels équipés ou non, à protéger en raison de leurs qualités ou sensibilités écologiques, paysagères, ou forestières.

Elle englobe notamment les principaux espaces boisés et les secteurs naturels de la vallée de la Vonne.

Le principe général est l'inconstructibilité, avec cependant des exceptions définies dans les dispositions de secteurs à vocation particulière :

- secteur Nh de hameaux et écarts dans lequel l'évolution du bâti existant est autorisée, mais les constructions neuves sont interdites
- secteur Nj de jardins, réservés à l'implantation d'abris de jardins et de piscines
- secteur Ne d'équipements, pouvant accueillir des constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif
- secteur Ns, réservé à l'accueil d'un parc solaire photovoltaïque

La zone N et ses secteurs sont pour partie concernés par l'Atlas des Zones Inondables de la Vonne.

La zone N et ses secteurs sont pour partie inclus dans le périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques.

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites toutes les constructions ou installations à l'exception de celles autorisées à l'article N2.

1.2. - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe 7 de l'article N2.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 – Dans **tous les secteurs** sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (y compris assainissement non collectif), à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- la réhabilitation et la reconstruction après sinistre des constructions existantes
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales ou à la défense incendie.
- les constructions légères pour l'abri des animaux à condition qu'elles soient implantées à plus 10 m des zones pouvant recevoir des habitations, qu'elles ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur, et qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel (façades d'aspect bois et toiture de couleur sombre)

- les constructions légères d'agrément, à condition qu'elles ne dépassent pas 12 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur, et qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel (façades d'aspect bois et toiture de couleur sombre dans des tons de noir, gris ou marron)
- les serres nécessaires à une activité de maraîchage, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur, et qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel

2.2- En **secteur Nh** sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes,
- le changement de destination de constructions existantes pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage
- les extensions et annexes accolées des constructions existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
- les annexes non accolées des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage. L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15 m². L'emprise au sol des piscines n'est pas limitée.

2.3 - En **secteur Nj** sont autorisés, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel :

- les abris de jardin d'une emprise au sol ne dépassant pas 15 m²
- les piscines

2.4. - En **secteur Ne** sont autorisées les constructions et installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les installations et aménagements légers à vocation de loisirs.

2.5 - En **secteur Ns** sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires aux parcs solaires photovoltaïques.

2.6 - Dans les **zones inondables** de l'AZI (reportées pour information sur le plan de zonage), le principe général est l'inconstructibilité. Sont toutefois autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions énoncées dans les paragraphes 1 à 5) :

- les aménagements, réhabilitations de constructions existantes, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques, de ne pas créer de nouveaux logements, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité et dans la limite de l'emprise au sol initiale.
- les changements de destination, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire, d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants, et qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens ni d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- les extensions en hauteur de constructions existantes, à privilégier dans la mesure du possible par rapport aux extensions au sol
- les extensions et annexes accolées de constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, implantées dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière
- les constructions annexes non accolées, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, implantées dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière
- les constructions légères pour l'abri des animaux, à condition qu'elles soient solidement ancrées dans le sol, et closes sur trois côtés au maximum
- les constructions légères d'agrément, à condition qu'elles soient solidement ancrées dans le sol, et qu'elles ne bénéficient pas de raccordement au réseau électrique
- les piscines privées, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement), à condition de mettre en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité et limitant l'imperméabilisation des sols

- les aires de stationnement, à condition de les réaliser sans exhaussement, et avec un matériau limitant l'imperméabilisation du sol
- les installations et aménagements légers à vocation de loisirs (aires de jeux...), à condition de mettre en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité

Article N3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

3.2. Voirie

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

Article N4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

4.1.1 - Toute construction nécessitant l'eau potable doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, s'il existe, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. Assainissement – Eaux usées

4.2.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et nécessitant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Si celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.2.3 – Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire et/ou le gestionnaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents et respecter la réglementation en vigueur.

4.2.4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les milieux naturels (fossés, rivières...) ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3. Assainissement - Eaux pluviales

4.3.1 – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.3.2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.3.3 – Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3.4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur (ex : pour l'arrosage des espaces verts, etc.). Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique (ex : WC, lave-linge) doit faire l'objet d'une déclaration en mairie, conformément à l'arrêté du 21 août 2008.

4.4. Réseaux souples :

4.4.1 - Toute construction nouvelle qui le nécessite doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.4.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 1,50 m au minimum

6.2 - Dans tous les cas, les clôtures maçonnées seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des éventuels élargissements de voiries prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.3 – Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10,00 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

6.4 – En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 100,00 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Cette disposition ne s'applique pas non plus au secteur Ns où les constructions et installations peuvent s'implanter à 50,00 m de l'axe de l'autoroute A10, à condition de respecter les dispositions de l'article 13.

6.5 – Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

6.6 - Les nouveaux bâtiments agricoles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 70,00 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 -Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de recul sera au minimum égale à 1,00 mètre.

7.2 - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux terrasses non couvertes,

7.3 - Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

7.4 - les constructions doivent s'implanter en recul de 3,00 m minimum par rapport aux espaces boisés classés.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 - Cas général : l'emprise au sol des constructions est limitée à 90 % de l'unité foncière

9.2 - Dans les secteurs concernés par l'Atlas des zones inondables de la Vonne, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Article N10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des adaptations peuvent être autorisées dans le cas de certaines configurations de terrain en pente.

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-chaussée + combles. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

10.2 - La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 3,00 mètres.

De plus, si elle est implantée en limite séparative, la construction annexe non accolée ne peut dépasser 3,50 m de hauteur mesurée à la limite séparative.

10.3 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6,00 mètres.

10.4 - Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante plus haute, ou si la construction s'adosse à une construction plus haute, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant.

10.5 - En secteur Ns, la hauteur des constructions et installations ne peut excéder 3,00 m pour les constructions et 4,50 m pour les installations, mesurée au point le plus haut de la construction ou installation.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1 - Généralités

11.1.1.1 - Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphes 11.1.2, 11.1.3 et 11.1.4, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés.

11.1.1.3 – Éléments remarquables de patrimoine et de paysage

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

11.1.2 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune (longère poitevine ou maison de bourg). Les effets de tour sont interdits.

Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés la maçonnerie enduite, la pierre naturelle ou le bois, ou matériaux d'aspect identique.

Le bois sera de préférence peint. L'orientation du bardage sera majoritairement horizontale, une orientation différente pourra être acceptée pour de petits volumes.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres apparentes, les proportions locales des pierres appareillées doivent être respectées.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

Dans le cas d'une construction principale implantée en pignon sur emprise publique, le pignon devra être animé (ex : par une ouverture, un effet de couleur, de matériau, de volumétrie...).

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, dans le cas d'un bâtiment en L, ou d'un bâtiment de grand volume (au minimum RDC+1+combles), les toits à plus de 2 pentes sont autorisés.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 20° et 35°.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles de teintes se référant à l'architecture locale de référence présente sur la commune (tons mêlés), ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites, les débords de toit sont vivement recommandés en façade et en pignon.

Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les ouvertures devront avoir la forme d'un rectangle (sauf petites ouvertures de type œil de bœuf). Les dimensions en seront plus hautes que larges, sauf dans le cas des portes de garage, portes cochères, vitrines commerciales, baies vitrées.

Les ouvertures des étages supérieurs devront être de dimensions inférieures aux ouvertures du rez-de-chaussée.

Les châssis de toit seront de type encastré et respecteront l'alignement vertical des travées.

Les lucarnes sont interdites.

Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades.

L'emploi du blanc pur est interdit.

L'emploi du PVC est déconseillé.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.3 – Autres constructions nouvelles

Les constructions à usage autre que l'habitat peuvent déroger aux dispositions édictées au paragraphe 11.1.2, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Néanmoins, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires ou trop foncées, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux....
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.4 - Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées aux paragraphes 11.1.2 et 11.1.3.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal (sans en dépasser la hauteur). Les toitures terrasses sont également autorisées pour les petits volumes.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).
- En cas d'extension d'une construction ancienne existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'harmonie des matériaux (aspect) et des couleurs doit être recherchée.
- Les ouvrages et façades en pierres apparentes doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine (en respectant la finition et l'appareillage), l'enduit et la peinture étant interdits.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.
- En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

11.1.5 – Constructions annexes non accolées

Façades

Les matériaux en façades devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes ou en toiture terrasse.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées dans le cas où la construction est adossée à une autre construction ou à une limite séparative.

11.2. Aménagement des abords des constructions**11.2.1 – Clôtures**

Rappel : Les travaux de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Rappel : conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises aux dispositions du présent règlement.

Les murs traditionnels en pierre existants, ainsi que les murs de soutènement, doivent être conservés au maximum et entretenus. Un percement est autorisé pour la création d'un accès, si celui-ci n'a pu être localisé ailleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures. Il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique (automobile ou douce) devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment, de hauteur comprise entre 1,00 m et 1,80 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 0,80 m et 1,50 m, surmonté d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage. La hauteur est limitée à 1,80 m. Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un grillage doublé éventuellement d'une haie
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- Soit d'un mur plein
- Soit de panneaux bois

La haie végétale devra être constituée d'essences locales mélangées.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

Le mur sera en pierre rappelant l'appareillage traditionnel, et ne dépassera pas 1,80 m de hauteur. Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

11.2.1.3 - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

11.2.2 – Eléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, ainsi que les piscines hors sol doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou posés sur la toiture en respectant la pente, ou traités en éléments architectural.

Les antennes et paraboles et tous autres éléments techniques devront dans la mesure du possible être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

11.2.3. Aires de stockage

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Article N12 : Aires de stationnement

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

Article N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.2. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum ; dans le cas contraire, elles seront obligatoirement replantées sur la totalité sur linéaire concerné (ou une longueur équivalente).

13.3. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales. Les haies devront être constituées de plusieurs essences mélangées. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe.

13.4 - En secteur Ns, les constructions et installations devront faire l'objet d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration paysagère, notamment depuis l'espace public :

- la frange nord-ouest, longeant l'autoroute, devra faire l'objet d'un important traitement paysager, incluant la plantation d'une haie bocagère (linéaire ou disposée en bosquets), mêlant essences arbustives et arbres de haute tige.
- Une haie d'essences locales devra être plantée entre les constructions et installations, et la voie communale au nord-est du site

Les plantations seront choisies et disposées de manière à ne pas générer d'ombres portées sur les panneaux solaires (hauteur et répartition des différentes essences) tout en atténuant l'impact visuel des installations depuis les voies publiques.

13.5. – Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.6 - Les éléments remarquables de patrimoine et de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article N14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non réglementé

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

X - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

La zone A concerne des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A a pour vocation principale d'accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comporte des secteurs à vocation particulière, pour lesquels des dispositions particulières ont été définies :

- Le secteur Ah correspond aux hameaux et écarts dans lesquels l'évolution du bâti existant est autorisée, mais les constructions neuves sont interdites. Le secteur Ah comprend un sous-secteur Aha, présentant des contraintes d'assainissement
- Le secteur Ap est inconstructible : il s'agit d'espaces dédiés à l'agriculture, à protéger dans le cadre de la prise en compte de la valeur paysagère et écologique d'espaces agricoles, ou de la proximité du bourg.
- Le secteur Ae correspond aux secteurs agricoles où est autorisée l'installation d'éoliennes industrielles

La zone A et ses secteurs sont pour partie concernés par l'Atlas des Zones Inondables de la Vonne.

La zone A et ses secteurs sont pour partie inclus dans le périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées, avec la salubrité et la sécurité publiques, avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants, ou qui porteraient atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

1.2 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

1.3 – Dans les zones inondables de l'AZI de la Vonne, sont de plus interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées au paragraphe 6 de l'article A2.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 – Dans **tous les secteurs** : sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (y compris assainissement non collectif), à conditions qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel et qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel et qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole
- la réhabilitation et la reconstruction après sinistre des constructions existantes
- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées

dans la zone ou qu'ils soient liés à la réalisation de dispositifs de gestion des eaux pluviales, à la défense incendie ou à la création de réserves de substitution agricole.

- les constructions légères pour l'abri des animaux à condition qu'elles soient implantées à plus 10 m des zones pouvant recevoir des habitations, qu'elles ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur, et qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel (façades d'aspect bois et toiture de couleur sombre)
- les serres nécessaires à une activité de maraîchage, à condition, pour le secteur Ap, qu'elles ne dépassent pas 50 m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur, et qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel

2.2 – Dans **les secteurs A et Ah (et sous-secteur Aha)** : sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles, les extensions et annexes de constructions existantes, les aménagements, les équipements d'exploitation, les ouvrages, sous réserve :
 - qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole,
 - qu'ils soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants (à une distance maximale de 150 m de l'un d'eux), sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, à des exigences techniques ou de sécurité, ou en cas de déplacement ou de création d'un nouveau siège,
 - qu'ils s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.
- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions et annexes, sous réserve :
 - pour les logements neufs :
 - o qu'ils constituent des logements de fonction de l'exploitation agricole
 - o qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole, notamment occupées par un exploitant agricole en activité,
 - o d'être implantées aux abords immédiats des bâtiments du site d'exploitation (à une distance maximale de 150 m de l'un d'eux), sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, ou à des exigences sanitaires,
 - o que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation,
 - o que la construction des bâtiments agricoles précède ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments d'habitation.
 - pour les extensions et annexes :
 - o de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol pour les extensions et annexes accolées,
 - o de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol et que l'aspect extérieur s'intègre bien dans le paysage pour les annexes non accolées. Toutefois, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15 m², et l'emprise au sol des piscines n'est pas limitée.
- les aires naturelles de camping sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition que l'activité soit liée à l'activité agricole ;

2.3 – En **secteur Ah (et sous-secteur Aha)** sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la réhabilitation, la reconstruction après sinistre de constructions existantes
- les extensions et annexes accolées des constructions existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol
- les annexes non accolées des constructions existantes dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à condition que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage. Toutefois, l'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 15 m² et l'emprise au sol des piscines n'est pas limitée.
- le changement de destination de constructions existantes pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage. Toutefois, **en sous-secteur Aha**, est interdite toute construction ou installation nécessitant un rejet nouveau d'eaux usées (ex : changement de destination), sauf si est présentée une solution en matière d'assainissement qui soit conforme au zonage

d'assainissement et à la réglementation en vigueur (y compris le système de traitement des eaux usées).

2.4 – En **secteur Ae** sont autorisées l'implantation d'éoliennes industrielles et les constructions, installations et aménagements qui lui sont liées et nécessaires.

2.5 – Pour les **bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme**, le changement de destination est autorisé, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole
- d'être compatible avec le niveau d'équipement de la zone
- que le changement de destination concerne :
 - soit des activités accessoires à l'activité agricole de la zone, tel que l'agrotourisme (gîte, chambre d'hôtes, ...)
 - soit la création d'un logement, ou l'extension d'un logement existant

2.6 – Dans les **zones inondables** de l'AZI (reportées pour information sur le plan de zonage), le principe général est l'inconstructibilité. Sont toutefois autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes (sous réserve des conditions énoncées dans les paragraphes 1 à 5) :

- les aménagements, réhabilitations de constructions existantes, à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux, de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques, de ne pas créer de nouveaux logements, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.
- la reconstruction après sinistre des constructions détruites par un sinistre autre que l'inondation, à condition de prendre des mesures réduisant la vulnérabilité et dans la limite de l'emprise au sol initiale.
- les changements de destination, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire, d'activités ou installations détenant ou exploitant des produits dangereux ou polluants, et qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens ni d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.
- les extensions en hauteur de constructions existantes, à privilégier dans la mesure du possible par rapport aux extensions au sol
- les extensions et annexes accolées de constructions existantes, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, implantées dans la mesure du possible dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière
- les constructions annexes non accolées, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, implantées dans le sens du courant, non renouvelable plus d'une fois par unité foncière
- les constructions légères pour l'abri des animaux, à condition qu'elles soient solidement ancrées dans le sol, et closes sur trois côtés au maximum
- les piscines privées, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement, et qu'un balisage visible en cas de crue soit mis en œuvre.
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie, réseaux, infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables, ouvrages de franchissement), à condition de mettre en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité et limitant l'imperméabilisation des sols
- les constructions et installations techniques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, à condition qu'elles mettent en œuvre des dispositions limitant leur vulnérabilité

Article A3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3.1. Accès

3.1.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction.

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

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

3.1.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic

3.2. Voirie

3.2.1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.)

3.2.2 - Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

Article A4 : Desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

4.1.1 - Toute construction nécessitant l'eau potable doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable, s'il existe, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. Assainissement – Eaux usées

4.2.1 – Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et nécessitant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 – Si celui-ci n'existe pas ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.2.3 – Les rejets d'effluents autres que domestiques dans le réseau public doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire et/ou le gestionnaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents et respecter la réglementation en vigueur.

4.2.4 – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les milieux naturels (fossés, rivières...) ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.3. Assainissement - Eaux pluviales

4.3.1 – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.3.2 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.3.3 – Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

4.3.4 - La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur (ex : pour l'arrosage des espaces verts, etc.). Il est rappelé que la récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique (ex : WC, lave-linge) doit faire l'objet d'une déclaration en mairie, conformément à l'arrêté du 21 août 2008.

4.4. Réseaux souples :

4.4.1 - Toute construction nouvelle qui le nécessite doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.4.2 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone ...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue
- soit en retrait par rapport à l'alignement, avec un retrait de 1,50 m au minimum

6.2 - Dans tous les cas, les clôtures maçonnées seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des éventuels élargissements de voiries prévus), toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

6.3 – Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10,00 m par rapport à la limite d'emprise des routes départementales.

6.4 – En application de l'article L.111-1-4, les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 100,00 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

6.5 – Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

6.6 - Les nouveaux bâtiments agricoles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 70,00 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 -Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives
- soit en recul par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un recul par rapport à une limite séparative, la distance de recul sera au minimum égale à 3,00 mètres.

Dans le cas de piscines et abris de jardins, la distance de recul sera au minimum égale à 1,00 mètre.

7.2 -Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, sans empiéter sur la marge de recul observée par l'existant,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux terrasses non couvertes,

7.3 - Les éoliennes domestiques doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives. La distance de recul doit au minimum être égale à la hauteur du mât.

7.4 – les constructions doivent s'implanter en recul de 3,00 m minimum par rapport aux espaces boisés classés.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

9.1 – Cas général : l'emprise au sol des constructions est limitée à 90 % de l'unité foncière

9.2 - Dans les secteurs concernés par l'Atlas des zones inondables de la Vonne, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de l'unité foncière.

Article A10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère. Des adaptations peuvent être autorisées dans le cas de certaines configurations de terrain en pente.

10.1- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée + 1 étage ou rez-de-chaussée + combles. Il ne peut être aménagé plus d'un niveau dans les combles.

10.2 – La hauteur des constructions annexes non accolées ne peut excéder 3,00 mètres.

De plus, si elle est implantée en limite séparative, la construction annexe non accolée ne peut dépasser 3,50 m de hauteur mesurée à la limite séparative.

10.3 - La hauteur des bâtiments agricoles ne peut excéder 12,00 mètres, sauf impératif technique à justifier.

10.4 - La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6,00 mètres.

10.5 – Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas d'extension d'une construction existante plus haute, ou si la construction s'adosse à une construction plus haute, sans pouvoir dépasser la hauteur de l'existant

10.6 – En secteur Ae, les dispositions du présent article ne s'appliquent par pour les éoliennes industrielles.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Aspect extérieur des constructions

11.1.1 - Généralités

11.1.1.1 – Aspect extérieur :

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée et une simplicité de volume. Ils devront globalement respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune.

De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite, de même tout pastiche néo-rural est proscrit.

L'architecture contemporaine ou bioclimatique est autorisée à condition qu'elle rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (ex : par sa volumétrie, ses proportions, ses types de matériaux, sa couleur, ...).

Sont autorisées les techniques d'architecture innovantes, bioclimatiques ou d'écoconstruction, sous réserve d'utilisation de matériaux adaptés et de qualité, et l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires...).

Pour les projets de qualité architecturale ou innovants, mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11 paragraphes 11.1.2, 11.1.3 et 11.1.4, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de prévoir une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

11.1.1.2 – Implantation du bâti - Adaptation au sol

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, les talus périphériques seront remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés.

11.1.1.3 – Éléments remarquables de patrimoine et de paysage

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

11.1.2 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples. Leurs proportions doivent se référer à l'architecture locale de référence présente sur la commune (longère poitevine ou maison de bourg). Les effets de tour sont interdits.

Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Sont autorisés la maçonnerie enduite, la pierre naturelle ou le bois, ou matériaux d'aspect identique.

Le bois sera de préférence peint. L'orientation du bardage sera majoritairement horizontale, une orientation différente pourra être acceptée pour de petits volumes.

Dans le cas de maçonneries ou de parements en pierres apparentes, les proportions locales des pierres appareillées doivent être respectées.

Les couleurs des murs extérieurs enduits ou peints devront être similaires à celles des enduits traditionnels présents sur la commune (tons pierre, sable de pays...). L'emploi du blanc pur est interdit.

Dans le cas d'une construction principale implantée en pignon sur emprise publique, le pignon devra être animé (ex : par une ouverture, un effet de couleur, de matériau, de volumétrie...).

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes.

Cependant, dans le cas d'un bâtiment en L, ou d'un bâtiment de grand volume (au minimum RDC+1+combles), les toits à plus de 2 pentes sont autorisés.

L'inclinaison des pentes devra être comprise entre 20° et 35°.

Les toitures devront être recouvertes de tuiles de teintes se référant à l'architecture locale de référence présente sur la commune (tons mêlés), ou d'un matériau d'aspect et de couleur similaires.

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites, les débords de toit sont vivement recommandés en façade et en pignon.

Ouvertures

Le rythme et la dimension des ouvertures doivent participer à l'équilibre général et la composition de la façade.

Les ouvertures devront avoir la forme d'un rectangle (sauf petites ouvertures de type œil de bœuf). Les dimensions en seront plus hautes que larges, sauf dans le cas des portes de garage, portes cochères, vitrines commerciales, baies vitrées.

Les ouvertures des étages supérieurs devront être de dimensions inférieures aux ouvertures du rez-de-chaussée.

Les châssis de toit seront de type encastré et respecteront l'alignement vertical des travées.

Les lucarnes sont interdites.

Menuiseries et huisseries

La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades.

L'emploi du blanc pur est interdit.

L'emploi du PVC est déconseillé.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.3 – Bâtiments agricoles

Les constructions doivent rechercher une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

Les façades doivent être traitées en pierre naturelle, matériaux enduits, en bois, ou en bardage métallique (ou matériaux d'aspect similaire).

L'orientation des bardages sera de préférence horizontale.

Les couleurs foncées sont à privilégier. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux...

Les toitures à une pente ne sont autorisées que si les constructions sont accompagnées d'un traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

11.1.4 – Autres constructions nouvelles

Les autres constructions nouvelles peuvent déroger aux dispositions édictées au paragraphe 11.1.2, à condition de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement urbain bâti et paysager.

Néanmoins, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Il convient de rechercher des volumes simples et une intégration dans l'environnement bâti (en s'inspirant par exemple des volumes, formes, proportions, matériaux, couleurs du bâti traditionnel existant).
- Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin. Des couleurs de revêtements extérieurs trop claires, brillantes ou criardes sont proscrites sauf pour les petites surfaces, les détails architecturaux....
- La couleur des menuiseries, huisseries et portes doit s'harmoniser avec la couleur des façades. Les coffres des volets roulants ne doivent pas présenter de saillie par rapport à la façade.

11.1.5 - Extension, construction annexe accolée, restauration, réhabilitation, aménagement de constructions existantes

Les extensions, constructions annexes accolées, restaurations, réhabilitations, aménagements de constructions existantes reprendront de préférence les caractéristiques du bâti existant (matériaux, pentes, ouvertures, volumes ...), ou respecteront les dispositions applicables aux constructions neuves énoncées aux paragraphes 11.1.2, 11.1.3 et 11.1.4.

Toutefois :

- En cas d'extension ou annexe accolée, les toitures à une pente sont autorisées si le bâtiment s'appuie sur le bâtiment principal (sans en dépasser la hauteur). Les toitures terrasses sont également autorisées pour les petits volumes.
- En cas de restauration, réhabilitation, aménagement de bâti ancien traditionnel, le caractère du bâtiment doit être conservé (matériaux, dimensions, couleurs, composition de façade...).
- En cas d'extension d'une construction ancienne existante, les caractéristiques du bâtiment principal doivent être reprises. L'harmonie des matériaux (aspect) et des couleurs doit être recherchée.
- Les ouvrages et façades en pierres apparentes doivent, en fonction de leur état de conservation, être restaurés dans leur état d'origine (en respectant la finition et l'appareillage), l'enduit et la peinture étant interdits.
- En cas d'agrandissement ou de création d'ouvertures, l'équilibre général et la composition de la façade doivent être maintenus, et l'alignement des travées conservé.
- En cas d'extension ou annexe accolée, la couleur des menuiseries doit rester en harmonie avec les couleurs des menuiseries et des façades existantes.

11.1.6 – Constructions annexes non accolées

Façades

Les matériaux en façades devront être d'aspect similaire à la construction principale, ou en maçonnerie enduite, ou d'aspect bois.

Le bardage métallique n'est autorisé que pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol.

Toitures

Les toitures devront être à 2 pentes ou en toiture terrasse.

Les toitures à une pente peuvent être autorisées dans le cas où la construction est adossée à une autre construction ou à une limite séparative.

11.2. Aménagement des abords des constructions

11.2.1 – Clôtures

Rappel : Les travaux de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Rappel : conformément à l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme, les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises aux dispositions du présent règlement.

Les murs traditionnels en pierre existants, ainsi que les murs de soutènement, doivent être conservés au maximum et entretenus. Un percement est autorisé pour la création d'un accès, si celui-ci n'a pu être localisé ailleurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (électricité, téléphone, ...) devront être intégrés aux clôtures. Il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

Il est recommandé que les clôtures soient perméables aux petits animaux (hérissons...)

11.2.1.1 - Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée ouverte à la circulation publique (automobile ou douce) devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment, de hauteur comprise entre 1,00 m et 1,80 m.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre de 0,80 m et 1,50 m, surmonté d'un dispositif en clairevoie (ex : grille), l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,80 m. Ce mur sera conçu en pierre rappelant l'appareillage traditionnel ou revêtu d'un enduit dito bâtiment.
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage. La hauteur est limitée à 1,80 m. Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif.

Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

11.2.1.2 - Les clôtures en limite séparative ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur et devront être constituées :

- Soit d'un grillage doublé éventuellement d'une haie
- Soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- Soit d'un mur plein
- Soit de panneaux bois

La haie végétale devra être constituée d'essences locales mélangées.

Le grillage devra être métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (teinte sombre ou métal naturel).

Le mur sera en pierre rappelant l'appareillage traditionnel, et ne dépassera pas 1,80 m de hauteur. Une hauteur de mur différente est acceptée s'il s'agit de conserver, reconstruire ou prolonger un mur existant, sans dépasser la hauteur de l'existant.

11.2.1.3 - Dans les zones inondables délimitées sur le plan de zonage, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

11.2.2 – Eléments techniques

Les citernes, climatiseurs, pompes à chaleur, ainsi que les piscines hors sol doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans la couverture ou posés sur la toiture en respectant la pente, ou traités en éléments architectural.

Les antennes et paraboles et tous autres éléments techniques devront dans la mesure du possible être le moins visibles possibles depuis l'espace public.

11.2.3. Aires de stockage

Les aires de stockage non agricoles liées à une activité doivent être implantées à l'arrière ou sur le côté des bâtiments. Elles doivent rester invisibles depuis le domaine public terrestre, ou bénéficier d'un important traitement paysager permettant d'en limiter l'impact visuel.

Article A12 : Aires de stationnement

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

Article A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.2. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par de nouvelles plantations de manière à conserver l'ambiance du site. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum ; dans le cas contraire, elles seront obligatoirement replantées sur la totalité sur linéaire concerné (ou une longueur équivalente).

13.3. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront constituées d'essences locales. Les haies devront être constituées de plusieurs essences mélangées. Les essences seront choisies en fonction de la nature du sol, de l'orientation et des caractéristiques du site. Une palette végétale indicative est jointe en annexe.

13.4. – Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Les éléments remarquables de patrimoine et de paysage repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article A14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non réglementé

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1 – Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été), et une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales (gestion des eaux pluviales et de l'eau potable, choix des matériaux, protection au vent, etc.)

Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ANNEXES AU REGLEMENT

Dispositions relatives aux éléments de patrimoine et de paysage repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° :

Extrait de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

[...]

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

[...] »

Liste des éléments repérés et prescriptions de nature à assurer leur protection

Rappel : Toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une Déclaration préalable (Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions).

N°	Eléments de paysage et de patrimoine	Prescriptions de nature à assurer leur protection
1	Mares	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas combler - Entretenir les abords - Fauchage annuel de la végétation
3	Douves	<ul style="list-style-type: none"> - Curage lorsque cela est nécessaire pour éviter son comblement (privilégier un curage en plusieurs étapes)
2	Sources	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas combler - Entretenir les abords
4	Haie	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas arracher (sauf une portion pour la création d'un accès si nécessaire) - entretenir la haie selon la méthode de la taille douce

		<ul style="list-style-type: none"> - l'exploiter le cas échéant dans les règles de l'art - Ne pas couper les arbres ou seulement en cas de mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique. Dans ce cas, les remplacer par de nouveaux sujets
5	Arbre isolé	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas couper les arbres (sauf en cas de mauvais état sanitaire menaçant la sécurité publique) - Entretien selon la méthode de la taille douce
6	Verger	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver le caractère de jardin ou verger - Ne pas défricher
7	Jardin	<ul style="list-style-type: none"> - Entretien selon la méthode de la taille douce - Conserver les murs en pierre des jardins quand ils existent
8	Anciennes écluses	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas détruire
9	Lavoir	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas modifier l'aspect de la construction lors de travaux d'entretien
10	Bélier hydraulique	<ul style="list-style-type: none"> - Réhabiliter à l'identique si besoin
11	Puits	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas laisser la végétation dégrader l'élément
12	Moulin	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas détruire - Ne pas modifier l'aspect de la construction lors de travaux d'entretien - Réhabiliter à l'identique si besoin - Conserver la roue à eau et les mécanismes quand ils existent
13	Eglise ou chapelle	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas démolir - Ne pas modifier l'aspect de la construction lors de travaux d'entretien - Conserver le caractère, la qualité et les spécificités architecturales des bâtiments en cas de réhabilitation, changement de destination, extensions...
14	Château	
15	Maison de maître, logis, demeure, maison seigneuriale, maison bourgeoise	
16	Maison poitevine	
17	Autre bâtiment de qualité architecturale (à préciser)	
18	Grange	
19	Bâtiments de ferme	
20	Pigeonnier	
21	Croix, calvaire, statue	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas détruire - Ne pas modifier l'aspect de la construction lors de travaux d'entretien
22	Four à pain	<ul style="list-style-type: none"> - Réhabiliter à l'identique si besoin
23	Ancien four à chaux	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas laisser la végétation dégrader l'élément
24	Portail ou porche	

25	Murs en pierre	<ul style="list-style-type: none">- Ne pas détruire, sauf pour la création d'un accès (s'il n'a pu être localisé sur une portion non dotée d'un mur)- Ne pas modifier l'aspect de la construction lors de travaux d'entretien- Réhabiliter à l'identique si besoin- Ne pas laisser la végétation dégrader le mur
26	Cimetière protestant	<ul style="list-style-type: none">- Ne pas détruire- Conserver le caractère des lieux

Lexique

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (ex : portail) ou de la construction (ex : porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord. Couronne et acrotère jouent un rôle dans l'étanchéité.

Affouillement :

Trou, cavité produits dans le sol par un agent quelconque

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Changement de destination :

Passage pour une construction de l'une à l'autre des catégories de destination suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

NB : les locaux annexes d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Construction annexe :

Il s'agit d'un local accessoire situé sur la même unité foncière que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans possibilité de circulation directe entre les deux, dont l'usage est non directement lié à la destination du bâtiment principal. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

Ex : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction isolée :

Construction non réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édiflée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

Desserte :

Voie de communication qui dessert une parcelle ou une zone

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Équipement public ou d'intérêt collectif :

Établissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Emprise publique :

Surface de terrain appartenant à une personne publique (Etat, collectivité territoriale...)

Exhaussement :

Action d'augmenter la hauteur du sol

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Groupe d'habitations :

Il s'agit d'un ensemble de un ou plusieurs bâtiments, comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif, et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire sur une même parcelle initiale d'assiette.

Depuis le 1^{er} octobre 2007, constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a pour effet la division, en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (CU, art L442-1).

Hauteur de construction (art.10) :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètres ou par référence à une côte altimétrique, ou en nombre de niveaux. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, soit jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus (sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus), soit jusqu'à l'égout du toit (ou l'acrotère).

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lotissement :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis

Matériaux de caractère précaire :

Matériaux dont on ne peut garantir la durée, la solidité, la stabilité; qui, à chaque instant, peut être remis en cause

Mur bahut :

Mur bas qui porte un dispositif à claire-voie (grille...)

Retrait :

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement à la limite de propriété, jusqu'à sa rencontre avec le mur du bâtiment.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Volumétrie :

Aspect d'un bâtiment du point de vue des grandes masses, du gabarit.

Palette végétale

Palette végétale préconisée pour la frange urbaine

Nom latin

Nom commun

ARBRES (EN TIGES OU EN CEPEES) :

ACER CAMPESTRE



ERABLE CHAMPETRE



ACER PSEUDOPLATANUS



ERABLE A FEUILLE DE PLATANES



CARPINUS BETULUS



CHARME



CASTANEA SATIVA



CHATAIGNIER



CORNUS SANGUINEA
CORYLUS AVELLANA
FRAXINUS EXCELSIOR



CORNOUILLER
NOISETTIER
FRENE



PRUNUS AVIUM



MERISIER



QUERCUS PETREA



CHENE SESSILE



QUERCUS ROBUR



CHENE PEDONCULE



SALIX ALBA



SAULE BLANC



SALIX VIMINALIS

SAULE



ARBUSTES :

CORNUS SANGUINEA
CORYLUS AVELLANA
CRATAEGUS OXYACANTHA ET MONOGYNA
EUONYMUS EUROPAEUS
HEDERA HELIX
LIGUSTRUM VULGARE
MESPILUS GERMANICA
PRUNUS SPINOSA
ROSA CANINA
SALIX ATROCINEREA
SAMBUCUS NIGRA
VIBURNUM OPULUS ET LANTANA

CORNOUILLER
NOISETTIER
AUBEPINE
FUSAIN
LIERRE
TROENE
NEFLIER
PRUNELIER
ROSIER
SAULE
SUREAU NOIR
VIORNE

Palette végétale préconisée dans l'aménagement des espaces publics

ARBRES (EN TIGES OU EN CEPEES) :

ACER CAMPESTRIS



ERABLE CHAMPETRE



ACER MONSPESSULANUM



ERABLE DE MONTPELLIER



ACER PSEUDOPLATANUS



ERABLE A FEUILLES DE PLATANE



ALNUS CORDATA



AULNE



CARPINUS BETULUS



CHARME



CELTIS AUSTRALIS



MICOCOULIER



CORYLUS COLURNA



NOISETIER DE BYSANCE



FRAXINUS EXELCIOR



FRENE



FRAXINUS ORNUS



FRENE



JUGLANS REGIA



NOYER



MALUS



POMMIER



OSTRYA CARPINIFOLIA



OSTRYA



PINUS SYLVESTRIS



PIN



PYRUS



POIRIER



QUERCUS CERRIS



CHENE



QUERCUS PETREA



CHENE SESSILE



QUERCUS ROBUR



CHENE PEDONCULE



SALIX ALBA



SAULE BLANC



TILIA CORDATA



TILLEUL



ULMUS RESISTA



ORME



ZELKOVA SERRATA



ORME DE SIBERIE



ARBUSTES

AMELANCHIER CANADENSIS
 ARBUTUS UNEDO
 BUXUS SEMPERVIRENS
 CARAGANA ARBORESCENT
 CERCIS SILIQUASTRUM
 COLUTEA ARBORESCENT
 CORNUS SANGUINEA
 CORNUS MAS
 CORYLLUS AVELLANA
 ELEAGNUS ANGUSTIFOLIA
 ELEAGNUS REFLEXA
 EUONYMUS EUROPAEUS
 LIGUSTRUM SINENSE
 LIGUSTRUM VULGARE ATROVIRENS
 LONICERA FRAGRANTISSIMA
 MESPILUS GERMANICA
 OSMANTHUS BURKWOODII
 PHILLYREA ANGUSTIFOLIA
 RHAMNUS FRANGULA
 ROSA CANINA
 ROSA RUGOSA
 SALIX CAPREA
 SALIX ROSMARINIFOLIA
 SALIX VIMINALIS
 SAMBUCUS NIGRA
 SYRINGA VULGARIS

AMELANCHIER
 ARBRE AUX FRAISES
 BUIS
 CARAGANA
 ARBRE DE JUDEE
 COLUTEA
 CORNOUILLER SANGUIN
 CORNOUILLER MALE
 NOISETTIER
 OLIVIER DE BOHEME
 OLIVIER
 FUSAIN
 TROENE
 TROENE
 CHEVREFEUILLE
 NEFLIER
 OSM.
 PHIL.
 BOURDAINE
 ROSIER DES CHIENS
 ROSIER RUGUEUX
 SAULE
 SAULE
 SAULE
 SUREAU NOIR
 LILAS

VIBURNUM LANTANA
VIBURNUM OPULUS
VIBURNUM CARLESII

VIORNE
VIORNE
VIORNE

Palette végétale préconisée dans la clôture des lots et les espaces privatifs

ARBRES

(A privilégier en formes libres/cépées) : à implanter au-delà des 2 m

ACER CAMPESTRIS



ERABLE CHAMPETRE



ACER PSEUDOPLATANUS



ARABLE A FEUILLE DE PLATANE



CARPINUS BETULUS



CHARME



MALUS



POMMIER



OSTRYA CARPINIFOLIA



OST.



PYRUS



POIRIER



TILIA CORDATA



TILLEUL



ULMUS RESISTA



ORME



ZELKOVA SERRATA



ORME DE SIBERIE



ARBUSTES

(Possibilité d'implantation dans la zone des 2 m à 0.50 m , en périphérie des parcelles)

AMELANCHIER CANADENSIS
 ARBUTUS UNEDO
 BUXUS SEMPERVIRENS
 CORNUS SANGUINEA
 CORNUS MAS
 CORYLLUS AVELLANA
 ELEAGNUS ANGUSTIFOLIA
 ELEAGNUS REFLEXA
 EUONYMUS EUROPAEUS
 LIGUSTRUM SINENSE
 LIGUSTRUM VULGARE
 LONICERA FRAGRANTISSIMA
 MESPILUS GERMANICA
 RHAMNUS FRANGULA
 ROSA CANINA
 SAMBUCUS NIGRA
 SYRINGA VULGARIS
 VIBURNUM LANTANA
 VIBURNUM OPULUS
 VIBURNUM CARLESII

AMELANCHIER
 ARBRE AUX FRAISES
 BUIS
 CORNOUILLER SANGUIN
 CORNOUILLER MALE
 NOISETTIER
 OLIVIER DE BOHEME
 OLIVIER
 FUSAIN
 TROENE
 TROENE
 CHEVREFEUILLE
 NEFLIER
 BOURDAINE
 ROSIER DES CHIENS
 SUREAU NOIR
 LILAS
 VIORNE
 VIORNE
 VIORNE

Palette végétale préconisée en zones naturelles

ESSENCES FORESTIÈRES, DE HAIES ET BUISSONS

ULEX EUROPAEUS
 ULEX MINOR
 ACER CAMPESTRE
 ACER PSEUDOPLATANUS
 CARPINUS BETULUS
 CASTANEA SATIVA
 CORNUS SANGUINÉA

AJONC D'EUROPE
 AJONC NAIN
 ÉRABLE CHAMPÊTRE
 ÉRABLE SYCOMORE
 CHARME
 CHATAIGNIER
 CORNOUILLER SANGUIN

CORYLLUS AVELLANA

NOISETTIER

CRATAEGUS OXYACANTHA ET MONOGYNA
EUONYMUS EUROPAEUS
HEDERA HELIX
LIGUSTRUM VULGARE
MESPILUS GERMANICA
PRUNUS AVIUM
PRUNUS SPINOSA
QUERCUS PETREA
QUERCUS ROBUR
ROSA CANINA
SAMBUCUS NIGRA
RHAMNUS FRANGULA
CYTISUS SCOPARIUS
VIBURNUM OPULUS

AUBÉPINE
FUSAIN D'EUROPE
LIERRE GRIMPANT
TROËNE
NÉFLIER
MERISIER
PRUNELLIER
CHÊNE SESSILE
CHÊNE PÉDONCULÉ
EGLANTIER
SUREAU NOIR
BOURDAINE
GENÊT À BALAIS
VIORNE AUBIER

ESSENCES DE BORD DE COURS D'EAU

FRAXINUS EXCELSIOR
SALIX ALBA
SALIX CAPRÉA
SALIX ATROCINEREA
SALIX VIMINALIS

FRÊNE COMMUN
SAULE BLANC
SAULE MARSAULT
SAULE ROUX
SAULE DES VANNIERS