

Commune de **SAINT ROMAIN DE BENET**

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5 : Règlement



	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)			
Elaboration	29.11.83	28.07.86	09.05.89
Révision n°1	27.11.89	05.11.90	29.07.91
Révision n°2	17.06.96	29.09.99	02.03.01
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration (par révision du POS)	16.02.2009	11.12.2014	14.10.2015

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 14 octobre 2015

Le Maire : Serge ROY

Etude réalisée par :



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 2
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 3
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 3
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptation mineure	p. 7
Article 5 : Reconstruction après sinistre / Article L111-3 du Code de l'Urbanisme	p. 7
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	p. 8
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines	p. 9
Sous-chapitre 1.1. Zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs (U)	p. 10
Sous-chapitre 1.2. Zones urbaines à vocation d'activité économique (Ux)	p. 22
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p. 26
Sous-chapitre 2.1. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs (AU)	p. 27
Sous-chapitre 2.2. Zones à urbaniser à vocation d'activité économique (AUX)	p. 36
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 40
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	p. 53
Sous-chapitre 4.1. Zones de constructibilité limitée (N)	p. 54
Sous-chapitre 4.2. Zones de protection des espaces naturels (Np)	p. 60
TITRE III : ANNEXES	p. 67
Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 68
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)	p. 68
Annexe 3 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel	p. 68
Annexe 4 : Définition des annexes à l'habitation	p. 68
Annexe 5 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L123-1-5 III 2° du CU	p. 69
Annexe 6 : Espaces Boisés Classé	p. 69
Annexe 7 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement	p. 70
Annexe 8 : Illustration des prescriptions réglementaires des articles 6, 7 et 10 du règlement	p. 71
Annexe 9 : Annexe architecturale et paysagère ciblée sur la construction neuve – liste de végétaux recommandés	p. 75

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES
--

Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 3
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 3
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptation mineure	p. 7
Article 5 : Reconstruction après sinistre / Article L111-3 du Code de l'Urbanisme	p. 7
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT ROMAIN DE BENET

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Le Règlement Nationales d'Urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception 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 accordé 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 ne peut 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 accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Le droit de préemption urbain

Les communes dotées d'un plan local de l'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan. (Article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme).

3. Les servitudes d'utilité publiques / Annexe 6 du PLU

Les servitudes d'utilité publiques sont mentionnées en annexe 6 du P.L.U « Liste des servitudes » et figurent sur le document graphique « Plan des servitudes » (pièce 6.2).

4. Les servitudes de passage des canalisations d'eau potable, d'assainissement pluvial et eaux usées

La commune est desservie par des canalisations d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales qui traversent des parcelles privées.

Il est notamment à signaler le passage **d'une importante canalisation d'eau pluviale dans le bourg en zones Ua et Ub en partie nord du bourg entre la rue de Saintonge et la rue Claire Fontaine.**

Les constructions sont interdites sur l'emprise de cette canalisation. Les caves et sous-sols sont

DISPOSITIONS GENERALES

également interdits dans les espaces sujets à engorgement des eaux de pluie.

Se reporter au plan des réseaux annexé au présent PLU.

5. Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et notamment :

- Règlement sanitaire départemental (voir périmètres sanitaires indicatifs autour des exploitations agricoles dans le rapport de présentation).
- Réglementation sur l'assainissement individuel (Schéma d'assainissement communal / voir pièces sanitaires annexes)

6. Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976)

7. Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation) en application de l'article L.111-1 4° du Code de l'Urbanisme

Axes concernés :

RN 150 (Route Centre Europe Atlantique) classée route express par décret du 2 mai 2002 : Bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie figurant sur le plan de zonage.

Le règlement graphique fixe des règles d'implantation différentes dans la zone AUx uniquement (article AUx 6) / voir justification dans le Rapport de Présentation.

8. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17-09-1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières inter-urbaines en Charente-Maritime

La RN 2150 fait l'objet d'un classement en catégories 2 et 3 relatif à l'arrêté Préfectoral n°99-2695 portant au classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente Maritime. Cette classification donne lieu à des fuseaux de nuisance sonores de 250 m de large (catégorie 2) comptés de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord de la chaussée la plus proche, à l'intérieur desquels les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur, conformément aux articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir annexe du PLU).

9. Les dispositions relatives aux articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement / voir annexe du Règlement

Site concerné situé en aval de la commune : La Marais de la Seudre : Site ou proposition de Site d'importance Communautaire (SIC/pSIC) / n° FR5400432)

10. Les dispositions relatives à l'archéologie préventive / Voir carte sur l'archéologie préventive en annexe du PLU.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003, les dispositions du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et les dispositions de **l'arrêté préfectoral n°06.17.016 du 31 janvier 2006** définissant les zones géographiques dans lesquelles les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune (voir annexes du PLU).

11. Les dispositions relatives au risque inondation

Les espaces soumis à risque d'inondation correspondent aux zones d'aléas faibles et forts identifiés par l'Atlas Départemental des Risques Majeurs. Ils sont identifiés sur le plan de zonage du PLU par une trame hachurée bleu composée de points.

12. Les dispositions relatives aux risques liés au retrait-gonflement des sols argileux et aux mouvements de terrain

Voir carte des risques lié au retrait-gonflement des sols argileux dans le rapport de présentation.

Voir carte des risques liés aux mouvements de terrain dans le rapport de présentation identifiant les deux sites suivants :

Site n°1 : Le camp de César ; carrière privée en activité : risque et vulnérabilité inconnus

Site n°2 : Les Pierrières : Risque et vulnérabilité faibles

13. Les dispositions relatives à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

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

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles** qui sont définies dans le **titre II** du présent règlement et représentées sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} pour l'ensemble de la commune et sur le plan de zonage au 1/2000^{ème} pour les parties agglomérées. Ce dernier plan, plus précis, se substitue au plan au 1/5000^{ème} pour les parties agglomérées.

Les dispositions du règlement peuvent s'appliquer à des **zones entières** ou seulement à une partie de zone dite « **secteur** » ou désigné par un indice supplémentaire. Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

Le territoire est divisé comme suit :

1. Zones urbaines (U) : secteurs équipés, déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation

1.1. Zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs

- U Zones urbaines équipées ou en cours d'urbanisation
 - Dont :
 - Ua : centre ancien du bourg
 - Ub : extensions récentes du bourg
 - Ube : secteur destiné à des équipements publics et des opérations d'aménagement d'ensemble
 - Uc : villages constructibles
 - Ucc : secteur relevant d'un assainissement collectif

1.2. Zones urbaines à vocation d'activités économiques

- Ux Zone à vocation d'activités économiques

2. Zones à urbaniser (AU) : secteurs non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation

2.1. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs

- AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
 - Dont :
 - AUe : secteur destiné à des équipements publics et des opérations d'aménagement d'ensemble
 - 1AU : secteur de réserve foncière qui pourra être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du PLU
 - AUt : secteur à vocation d'activités de loisirs et d'hébergement touristique

2.2. Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques

- AUx Zone à vocation d'activités économiques

3. Zones agricoles (A) : zones où seuls les installations agricoles et les équipements publics sont autorisés

- A Zone agricole
 - Dont :
 - Ae : secteur à vocation d'équipements publics
 - Ah : secteur bâti de constructibilité limitée
 - As : secteur affecté à des activités sociales
 - At : secteur agricole pouvant accueillir certaines activités touristiques
 - Ad : secteur où le dépôt de déchets inertes est accepté

4. Zones naturelles et forestières (N) : zones de construction très limitée ou de protection des espaces naturels

- N Zone naturelle de constructibilité limitée
Dont :
Ne : secteur à vocation d'équipements publics
Nt : secteur à vocation d'aire naturelle de camping
Dont :
Ntl : secteur autorisant des constructions légères devant protéger le couvert boisé
- Np Zone de protection des espaces naturels et forestiers (corridors écologiques)

Certains secteurs particuliers définis aux articles L.123-1-5 et L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les plans de zonage :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont représentés sur le plan de zonage par une trame hachurée dense et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage où sont mentionnés leurs superficies et leurs bénéficiaires. Les emplacements réservés donnent lieu à un droit de délaissement pour le propriétaire des terrains. Aucune autre occupation que celle fixée par le PLU ne peut être autorisée.

Les éléments paysagers à protéger en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

Le plan de zonage identifie trois type d'éléments paysagers à protéger en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

- **Les éléments boisés à protéger (haies)** / trame hachurée verte composée de ronds
- **Les ensembles bâtis à protéger (propriétés remarquables)** / identification par une trame hachurée rouge
- **Les éléments bâtis (moulins)** / identification par une étoile mauve.

Les articles 11 et 13 des zones qui correspondent à ces secteurs réglementent les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés.

Le rapport de présentation présente les situations cadastrales, caractéristiques et enjeux des éléments identifiés ainsi que le champ d'application réglementaire.

Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés sont repérés au plan de zonage par une trame quadrillée contenant des cercles. Ils sont réglementés par l'article L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 4 mai 2008 (voir annexe du règlement / sous réserve d'évolution de l'arrêté préfectoral).

Cet outil permet une protection stricte des boisements ou éléments boisés isolés de la commune : cette protection interdit les défrichements et soumet certaines coupes à déclarations préalables.

Les Plantations à Réaliser

Les Plantations à Réaliser correspondent à des haies ou bandes paysagères à planter en frange de zone à urbaniser. Elles sont délimitées en limite de zone AU sont repérées au plan de zonage par une trame hachurée composée de ronds et sont réglementées aux articles 13 des zones auxquelles elles appartiennent.

Les fuseaux de nuisance sonores liés à la RN 2150

Les fuseaux de nuisance sonores sont identifiés sur le plan de zonage par un trait en zigzag.

Les marges de retraits d'implantation liées à l'application de l'article L.111-1 4° du CU

Les marges de retraits d'implantation liées à l'application de l'article L.111-1 4° du CU, identifiés par rapport à la RN 2150 (retrait de 100 m hors parties considérées comme urbanisées) sont identifiés sur le plan de zonage par un trait en pointillé.

Les espaces soumis à risque d'inondation

Les espaces soumis à risque d'inondation correspondent aux zones d'aléas faibles et forts identifiés par l'Atlas Départemental des Risques Majeurs. Ils sont identifiés sur le plan de zonage du PLU par une trame hachurée bleu composée de points.

DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces soumis au risque de mouvements de terrains

Les espaces soumis au risque de mouvements de terrains correspondent à deux anciennes carrières situées dans le secteur des Pierrières et identifiées par l'atlas des risques. Ces espaces sont repérés sur le plan de zonage du PLU par une trame hachurée quadrillée rouge.

Les zones humides au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement

Les zones humides relevant d'une étude réalisée sur l'ensemble du SAGE Seudre et élaboré par le Syndicat Mixte d'Accompagnement du SAGE Seudre sont figurées sur le plan de zonage du PLU par un trait en pointillés verts et par un indice « ZH » qui permet de mieux visualiser les espaces concernés.

Les zones humides sont réglementées par le présent règlement dans les zones concernées (zones naturelles et agricoles) qui vise à limiter les travaux ayant pour effet de les affecter sous réserve d'inventaires spécifiques complémentaires réalisés à une échelle d'intervention opérationnelle (études de terrain et de sols réalisés dans le cadre d'un projet d'aménagement ou de construction permettant de préciser le tracé du zonage retranscrit sur le PLU).

Article 4 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli **depuis moins de deux ans** est autorisée.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 6 Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public

Il n'est pas fixé de règle spécifique en matière de caractéristiques de terrains, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour les ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, station de traitement des eaux, poste de refoulement.

Ces ouvrages devront néanmoins respecter les prescriptions des zones inondables.

Article 7 Bâtiment existant non conforme au règlement

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES, AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	p. 9
Sous-chapitre 1.1. Zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs	p. 10
Sous-chapitre 1.2. Zones urbaines à vocation d'activités économiques (Ux)	p. 22
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 27
Sous-chapitre 2.1. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs	p. 29
Sous-chapitre 2.2. Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques (AUx)	p. 36
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 40
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 53
Sous-chapitre 4.1. Zones de constructibilité limitée (N)	p. 54
Sous-chapitre 4.2. Zones de protection des espaces naturels (Np)	p. 60

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Composition des zones urbaines :

1.1. Zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs

- U Zones urbaines équipées ou en cours d'urbanisation
Dont :
Ua : centre ancien du bourg
Ub : extensions récentes du bourg
 Ube : secteur destiné à des équipements publics et des opérations d'aménagement d'ensemble
Uc : villages constructibles
 Ucc : secteur relevant d'un assainissement collectif

1.2. Zones urbaines à vocation d'activités économiques

- Ux Zone à vocation d'activités économiques

Distinction de deux sous-chapitre:

Les zones « U » correspondent aux parties déjà urbanisées et équipées de la commune.

Deux sous-chapitres sont distingués afin de tenir compte des vocations générales qui s'appliquent à différents types de zones :

- Le premier sous-chapitre régit les zones ayant une vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs (Ua, Ub, Uc).
- Le deuxième sous-chapitre régit les zones ayant une vocation d'activités économiques (Ux).

SOUS-CHAPITRE 1.1.

ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS (U)

Composition des zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipement :

- U Zones urbaines équipées ou en cours d'urbanisation
 - Dont :
 - Ua : centre ancien du bourg
 - Ub : extensions récentes du bourg
 - Ube : secteur destiné à des équipements publics et des opérations d'aménagement d'ensemble
 - Uc : villages constructibles
 - Ucc : secteur relevant d'un assainissement collectif

Descriptif des zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipement :

Les zones urbaines correspondent aux principaux secteurs habités et équipés de la commune qui peuvent faire l'objet de nouvelles constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités économiques de proximité compatibles avec le caractère résidentiel.

Ces zones se composent à la fois du centre ancien de Saint Romain de Benet et de ses extensions récentes, ainsi que des principaux villages constructibles (Griffarin, Villeneuve, Vouillac, Le Vivier...).

Le règlement s'attache donc au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles sur l'aspect extérieur (article 11) et sur le traitement des abords des constructions (articles 13).

Les zones U comprennent :

- **la zone Ua** qui correspond au centre ancien de Saint Romain de Benet.

Le règlement s'y distingue par des règles d'implantation à l'alignement des voies ou en continuité des constructions voisines, afin de conforter la typologie du centre ancien.

- **les zones Ub** qui correspondent aux extensions principalement résidentielles du bourg de Saint Romain de Benet. Ils comprennent **le secteur Ube** destiné uniquement à la réalisation d'équipements publics et à des opérations d'aménagement d'ensemble.

- **les zones Uc** qui correspondent aux principaux villages isolés (Griffarin, Villeneuve, Vouillac, Le Vivier...) ouverts aux possibilités de constructions nouvelles sous réserve de ne pas dépasser une certaine densité. Ils comprennent **le secteur Ucc** qui correspond à la partie urbanisée du village de Griffarin relevant de la première tranche du réseau d'assainissement collectif.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les Habitations légères de loisirs (HLL),
- les parcs d'attractions,
- les dépôts collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

ZONE U

- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, à l'exception des installations de type « petite éolien » à vocation individuelle, **à l'exception du secteur Ua où elles sont interdites.**

- **Les constructions nouvelles sont interdites sur l'emprise de la canalisation d'eau pluviale qui traverse le bourg (voir localisation en annexe 6.2.a). Les caves et sous-sols sont déconseillés dans les espaces sujets à engorgement des eaux de pluie aux abords de cette canalisation (talweg naturel sujets aux engorgements d'eaux).**

Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas constituer des antennes relais de téléphonie mobile.

- Les constructions et installations destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à la condition :

- d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile ou risque de pollution.
- d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)

Dans le secteur Ube, les constructions et installations autorisées seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble occupant tout ou partie du secteur Ube et respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Seuls les équipements publics et d'intérêt collectif pourront être réalisés indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens du service d'incendie et de secours.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, **avec un minimum de 6 mètres** d'emprise pour des voies de desserte principale (incluant un cheminement piétonnier). Une emprise inférieure pourra être autorisée pour des voies de desserte secondaire et des voiries partagées (véhicules et piétons) dont les conditions d'aménagement garantissent la sécurité des piétons (type zone 30).

- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'aménagement (pièce n°3) du présent plan local d'urbanisme.

Article U 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.
- **Dans le secteur Ucc, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans les conditions fixées par le gestionnaire.**
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Eaux pluviales

1. Dans tous les cas

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

2. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs)

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.
- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysagés (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

3. Pour les constructions individuelles

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle, avec un dispositif adapté au projet et au terrain (puits perdus, tranchée drainante...).
 - Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

4. rappel : Les constructions nouvelles sont interdites sur l'emprise de la canalisation d'eau pluviale qui traverse le bourg (voir localisation en annexe 6.2.a). Les caves et sous-sols sont déconseillés dans les espaces sujets à engorgement des eaux de pluie aux abords de cette canalisation (talweg naturel sujets aux engorgements d'eaux).

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.
- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Article U 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article U 6 Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

- *L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*
- *L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.*
- *Dans les lotissements et groupements d'habitations, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant l'article 6. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.*
- *Voir illustration des prescriptions réglementaires des articles 6, 7 et 10 du en annexe 8 du règlement.*

Dans les secteurs Ua uniquement :

Dans une bande de 15 mètres à compter à partir de l'alignement des voies et du domaine public, les constructions nouvelles principales seront édifiées pour tous leurs niveaux :

- à l'alignement des voies et du domaine public,
- ou en harmonie avec les constructions voisines si elles présentent un caractère architectural à préserver et si elles sont implantées en retrait.

Les constructions principales de second rang sont autorisées. Dans ce cas, l'implantation reste libre sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur.

Par « constructions de second rang », on entend les constructions principales pouvant s'implanter :

- sur la partie arrière d'une parcelle (ou unité foncière) située en recul de l'alignement du domaine public (ou d'une voie privée) dont la largeur sur ce dernier est nettement inférieure à la largeur du fond de terrain (parcelle en « drapeau ») et ne laisse pas la possibilité d'une nouvelle construction,
- ou en partie arrière d'une parcelle (ou unité foncière) déjà bâtie en bordure du domaine public (ou d'une voie privée) et ne laissant pas la possibilité d'une nouvelle construction.

Au-delà d'une bande de 15 mètres à compter à partir de l'alignement des voies et du domaine public, l'implantation reste libre sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur.

Dans le cas d'un retrait supérieur à 5 mètres, il peut être imposé un dispositif de clôture ou autre préservant la continuité visuelle des façades.

Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée), des dispositions différentes peuvent également être autorisées.

Aucune disposition particulière n'est exigée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables.

Dans les secteurs Ub uniquement :

- En bordure des voies et des chemins ruraux, les constructions nouvelles seront édifiées :
 - à l'alignement (sauf en cas de problème de visibilité et de sécurité),
 - au nu des constructions voisines,
 - ou à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.

Dans les secteurs Uc uniquement :

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées :
 - à au moins 10 mètres de l'axe du domaine public ou,
 - au nu des constructions voisines,
- En bordure des autres voies et des chemins ruraux, les constructions nouvelles seront édifiées :
 - à l'alignement (sauf en cas de problème de visibilité et de sécurité),
 - au nu des constructions voisines,
 - ou à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.

Dispositions communes :

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée :
 - pour les constructions annexes (*voir définition en annexe*),
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées
 - pour les équipements publics,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
 - pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- Les constructions sont interdites dans une bande de 100 m définie à compter de l'axe de la RN 2150 et figurant sur le plan de zonage dans les conditions fixées par l'article L.111-1-4° du Code de l'Urbanisme.
- Pour les groupes d'habitations réalisés sur une parcelle bordant une voie ou emprise publique, la règle de base s'appliquera pour les constructions les plus proches de la voie et pour les autres, on appliquera la règle des constructions de second rang.
- Les portails implantés en retrait par rapport aux voies et aux chemins ruraux sont autorisés.

Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir illustration des prescriptions réglementaires des articles 6, 7 et 10 en annexe 8 du règlement.

Sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent s'implanter :

- avec un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- ou en limite séparative de propriété à condition que la hauteur de la construction **ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit au droit de la limite ou 4,5 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.**
- ou en limite séparative de propriété à condition que la construction vienne s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.

Dispositions communes :

- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Les piscines seront implantées avec un retrait au minimum de 3 mètres.

Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au sein d'une même propriété, les constructions seront soit contiguës, soit implantées à une distance d'au moins 4 m les unes par rapport aux autres, à l'exception des piscines et des constructions annexes.

Article U 9 Emprise au sol des constructions

Définition : c'est le rapport de la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions situées sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette même unité foncière.

- L'emprise au sol devra permettre le respect des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Uc uniquement :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

Article U 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'emplacement de la construction (niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction).

Voir illustration des prescriptions réglementaires des articles 6, 7 et 10 du en annexe 8 du règlement.

- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagées sur rez de chaussée sans dépasser **8 mètres au faîtage ou à l'acrotère**.
- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos) ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit.
- **Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques**, les constructions **implantées en limite séparative** ne pourront pas dépasser une hauteur de **3,5 mètres à l'égout du toit au droit de la limite ou 4,5 mètres s'il s'agit d'un mur pignon**. Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir article 11.

Article U 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords **– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles. Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.

ZONE U

- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr>
- **Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.**

Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions

Toiture

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise ou tuile « canal » en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont autorisées.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.
- En pignon, les rives seront réalisées à la saintongeaise, la tuile de courant formant la rive.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront talochés et lissés en évitant le gratté.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Des bardages bois pourront être mis en oeuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises (nettement verticales) ainsi que l'agencement général des ouvertures dans la façade. Les encadrements de baies seront sans appui saillant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.

ZONE U

- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont autorisés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions.
- Les portes pleines en matériaux plastique ne sont pas recommandés.

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les coffres des volets roulants ne devront pas être saillants et ne seront pas visibles.
- Les volets battants en matière plastique sont interdits **en secteur Ua**.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (voir gamme de couleur recommandée en annexe architecturale).
- Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.

Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites. Une sur-élévation du niveau du plancher de 50 cm maximum par rapport au niveau naturel du sol pourra cependant être autorisée dans les terrains humides sujets aux engorgements d'eau. Une sur-élévation supérieure à 50 cm pourra être acceptée au cas par cas si le risque d'engorgement jugé important le nécessite ou dans le cas de terrain en pente.

- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.

- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %.
- Les toits à quatre pentes sont fortement déconseillés pour les constructions en rez de chaussée.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles posées sur supports ondulés peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance

ZONE U

énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.

- Les toitures contemporaines sont admises sous réserve d'un projet de qualité (toitures terrasses, toitures végétalisées, couvertures en zinc...).

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leurs majorités plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées, véranda).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants seront intégrés dans toute la mesure du possible.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (voir gamme de couleur recommandée en annexe architecturale).

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte locale. Une teinte colorée pourra être acceptée dans le cadre d'un projet contemporain ou d'un parti pris justifié sous réserve de discrétion.
- Les enduits de couleurs vives sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Clôtures (excepté les portails)

La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux sera recherchée.

Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

* Les clôtures sur rue

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas **1,20 mètres de haut**. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret dont l'ensemble ne dépassera pas **1,80 mètres de haut**.
- D'un grillage discret ou d'une barrière en bois discrète uniquement s'ils sont confondus dans une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas **1,60 mètres** pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de la construction principale implantée en bordure de voie ou emprise publique.

* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),

ZONE U

- d'un grillage discret,
- d'une barrière en bois,
- d'un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas **2 mètres**.

* Les clôtures en limite des zones A et Np

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un grillage discret doublé d'une haie,
- d'une barrière en bois doublée d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Les portails des bâtiments anciens seront en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (les matériaux plastiques ne sont pas autorisés).
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, il est recommandé de traiter les retours jusqu'au portail comme la clôture.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes autour de 30 %. Il est recommandé d'utiliser les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées.

Éléments à protéger identifiés en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Bâti ancien à protéger :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (porches, puits, pigeonniers, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

Article U 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**

ZONE U

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé 1 place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels une seule place de stationnement est exigée.
 - Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation de places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs (parking visiteur, poches de stationnement, stationnement le long des voies). Ces zones de stationnement seront plantées à raison d'un arbre tige pour 4 places.
 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Les surfaces de stationnement seront affectées dans un souci d'économie du foncier et de limitation des surfaces imperméabilisées.

Article U 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés** **identifiés en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
 - les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
 - Les vergers.
 - les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis, **et plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.**
- Cette protection n'empêche pas la création d'accès.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de résineux type thuyas ou cyprès ne sont pas recommandées (cette disposition ne s'applique pas aux haies existantes).

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe :

- Les constructions neuves devront être agrémentées d'un minimum de plantations sous forme :
- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...).
 - d'arbres fruitiers,
 - de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Espaces libres communs, accotements des voies :

- Les espaces libres des secteurs peu denses et des hameaux doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement traditionnel (roses trémières, valériane, acanthes, iris...) qui contribue fortement à l'embellissement des secteurs bâtis.
- Les plantations d'arbres d'ornement et d'arbres fruitiers sont recommandées dans les espaces libres communs et aux abords des voies.

Plantations à réaliser figurant au plan de zonage / voir essences recommandées en annexe :

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage et situées en frange d'espace urbanisable doivent se composer de haies champêtres ou de bandes boisées (d'une largeur minimale de 3 mètres) composées d'essences locales et / ou diversifiées (voir essences recommandées en annexe) mêlant essences caduques et persistantes. En limite de la zone Ube, la haie pourra être mitoyenne. La présence de plantations à réaliser figurant au plan de zonage n'empêche pas la création d'accès et de voiries.

ZONE U

En bordure de rue ou de cheminement piéton existant ou à créer, ces plantations à réaliser pourront prendre la forme d'un traitement paysager d'accompagnement de voirie (noues engazonnées, accotements plantés, arbres tiges...).

SOUS-CHAPITRE 1.2.

ZONES URBAINES À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES Ux

Composition des zones urbaines à vocation d'activités économiques :

Ux Zone à vocation d'activités économiques

Descriptif des zones urbaines à vocation d'activités économiques :

Les zones urbaines à vocation d'activités économiques correspondent aux sites existants comprenant des activités économiques qui ont vocation à être confortées et plus particulièrement :

- au secteur d'activités économiques situé en entrée Ouest du village de Villeneuve,
- au secteur d'activités économiques situé en entrée Ouest du village du Vivier.

Ces zones permettent le maintien et le confortement des activités existantes sous réserve de bien prendre en compte la proximité des espaces résidentiels en matière de risque sanitaire et technologique et de nuisances sonores et olfactives. Leurs vocations sont principalement commerciales et artisanales (dans les limites des capacités des emprises foncières et de la proximité des espaces résidentiels). La zone Ux de Villeneuve compte des terrains libres constructibles situés dans la continuité des activités existantes.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Ux 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'exception des logements intégrés dans le bâtiment d'activité nécessaires pour assurer la surveillance des constructions et installations admises (la surface de ces logements n'excédera pas 75 m² de surface de plancher),
- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les Habitations légères de loisirs (HLL),
- les parcs d'attractions,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, à l'exception des installations de type « petite éolien » à vocation individuelle.

Article Ux 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées sous réserve de bien prendre en compte la proximité des espaces résidentiels en matière de risque sanitaire et technologique et de nuisances sonores et olfactives.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens du service d'incendie et de secours.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 6 mètres d'emprise pour des voies de desserte principale (incluant un cheminement piétonnier). Une emprise inférieure pourra être autorisée pour des voies de desserte secondaire et des voiries partagées (véhicules et piétons) dont les conditions d'aménagement garantissent la sécurité des piétons (type zone 30).
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Article Ux 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Eaux pluviales

1. Dans tous les cas

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

2. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs)

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.
- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysagés (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

3. Pour les constructions individuelles

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle, avec un dispositif adapté au projet et au terrain (puits perdus, tranchée drainante...).

ZONE Ux

- Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.
- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article Ux 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle ne peut-être édifée à moins de 5 mètres de l'alignement (ou limite) des voies.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.
- En l'absence de dérogation spécifique prévue par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles (autres celles autorisées par l'article L.111-1-4 du CU) sont interdites dans un périmètre de 100 m compté à partir de l'axe de la RN 150 conformément aux prescriptions graphiques du plan de zonage du PLU.

Article Ux 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées : pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au sein d'une même propriété, les constructions seront soit contiguës, soit implantées à une distance d'au moins 4 m les unes par rapport aux autres.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'emplacement de la construction (niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain sur l'emprise de la

construction). Voir illustration des prescriptions réglementaires de l'article 10 en annexe 8 du règlement.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder **10 mètres au faîtage**, excepté pour les appendices techniques (silos, cheminées...) qui peuvent avoir une hauteur supérieure.

Article Ux 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduits d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.
- Les clôtures végétales associées à un grillage sont recommandées afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions.
- Les clôtures en limite des zones A et Np seront constituées soit :
 - d'une haie (voir article 13),
 - d'un grillage doublé d'une haie.

Article Ux 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Les surfaces de stationnement seront affectées dans un souci d'économie du foncier et de limitation des surfaces imperméabilisées.

Article Ux 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment les haies bocagères existantes.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de résineux type thuyas ou cyprès ne sont pas recommandées (cette disposition ne s'applique pas aux haies existantes).

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées et des espaces communs / voir essences recommandées en annexe :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme de massifs mixtes et d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) destinés à assurer une bonne insertion paysagère des constructions.

Plantations à réaliser figurant au plan de zonage / voir essences recommandées en annexe :

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer de haies champêtres ou de bandes boisées (d'une largeur minimale de 4 mètres) composées d'essences locales et / ou diversifiées (voir essences recommandées en annexe) mêlant essences caduques et persistantes. Le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Composition des zones à urbaniser :

2.1. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs

- AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
Dont :
AUe : secteur destiné à des équipements publics et des opérations d'aménagement d'ensemble
1AU : secteur de réserve foncière qui pourra être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du PLU
AUt : secteur à vocation d'activités de loisirs et d'hébergement touristique

2.2. Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques

- AUx Zone à vocation d'activités économiques

Distinction de deux sous-chapitre:

Les zones « AU » correspondent aux secteurs non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou après équipement des terrains, selon les conditions fixées par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

Deux sous-chapitres sont distingués afin de tenir compte des vocations générales qui s'appliquent à différents types de zones :

- Le premier sous-chapitre régit les zones ayant une vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs (AU).
- Le deuxième sous-chapitre régit les zones ayant une vocation d'activité économique (AUx).

SOUS-CHAPITRE 2.1

ZONES A URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS - AU

Composition des zones A Urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs :

- AU** Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
Dont :
AUe : secteur destiné à des équipements publics et des opérations d'aménagement d'ensemble
1AU : secteur de réserve foncière qui pourra être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du PLU
AUt : secteur à vocation d'activités de loisirs et d'hébergements touristiques

Descriptif des zones A Urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs :

Les zones AU à vocation principale d'habitat correspondent aux secteurs à caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensembles (nouveaux quartiers, opérations groupées de plusieurs logements, équipements publics).

Certaines zones AU font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement et de densité figurent à la pièce n°3 du même nom.

Le règlement et le plan de zonage fixent également certains principes d'aménagement (haies bocagères à préserver, plantations à réaliser).

Les zones AU se situent en continuité des secteurs déjà bâtis. Leur vocation première est résidentielle. Les commerces, services de proximité et les équipements publics y sont naturellement autorisés. Certaines activités artisanales peuvent être tolérées sous réserve d'une compatibilité avec le caractère résidentiel et d'une bonne intégration.

Les zones AU comprennent :

- un secteur AUe destiné à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (sportifs, culturels...) ainsi qu'à des logements en priorité à vocation sociale,
- un secteur 1AU d'urbanisation différée qui sera ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme après modification ou révision du PLU,
- un secteur AUt destiné à l'aménagement d'activités de loisirs et d'hébergements touristiques et plus particulièrement à celui d'un Parc Résidentiel de Loisir.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation forestière,
- les nouvelles constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs, **à l'exception du secteur AUt,**
- les Habitations légères de loisirs (HLL), **à l'exception du secteur AUt,**
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, **à l'exception du secteur AUt,**
- les parcs d'attractions,
- les dépôts collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

ZONE AU

- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, à l'exception des installations de type « petite éolien » à vocation individuelle.

Dans le secteur AUt uniquement :

Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles destinées à l'aménagement d'un Parc Résidentiel de Loisirs, d'un terrain aménagé pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que les équipements et commerces liés à l'activité.

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.
- Les constructions et installations sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n°3),
- Les équipements publics réalisés indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition de rester compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble du secteur concerné.
- Après aménagement du terrain d'assiette, les constructions et installations destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt peuvent être autorisées à la condition :
 - d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile ou risque de pollution.
 - d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas constituer des antennes relais de téléphonie mobile.
- Les **secteurs 1AU** pourront être ouverts à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

Dans le secteur AUe, les constructions et installations autorisées seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Seuls les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être réalisés indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens du service d'incendie et de secours.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 6 mètres d'emprise pour des voies de desserte principale (incluant un cheminement piétonnier). Une emprise inférieure pourra être autorisée pour des voies de desserte secondaire et des voiries partagées (véhicules et piétons) dont les conditions d'aménagement garantissent la sécurité des piétons (type zone 30).
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'aménagement (pièce n°3) du présent plan local d'urbanisme.

Article AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Eaux pluviales

1. Dans tous les cas

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

2. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs)

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.
- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysagés (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

3. Pour les constructions individuelles

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle, avec un dispositif adapté au projet et au terrain (puits perdus, tranchée drainante...).
 - Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Article AU 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article AU 6 Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.

- Dans les lotissements et groupements d'habitations, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant l'article 6. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.

- Les constructions nouvelles seront édifiées :
 - à l'alignement (sauf en cas de problème de visibilité et de sécurité),
 - au nu des constructions voisines,
 - ou à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée :
 - pour les constructions annexes (*voir définition en annexe*),
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées
 - pour les équipements publics,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
 - pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- Les portails implantés en retrait par rapport aux voies et aux chemins ruraux sont autorisés.

Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir illustration des prescriptions réglementaires des articles 6, 7 et 10 du en annexe 8 du règlement.

Sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent s'implanter :

- avec un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- ou en limite séparative de propriété à condition que la hauteur de la construction **ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit au droit de la limite ou 4,5 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.**
- ou en limite séparative de propriété à condition que la construction vienne s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.

Dispositions communes :

- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Les piscines seront implantées avec un retrait au minimum de 3 mètres.

Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au sein d'une même propriété, les constructions seront soit contiguës, soit implantées à une distance d'au moins 4 m les unes par rapport aux autres, à l'exception des piscines et des constructions annexes.

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

Définition : c'est le rapport de la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions situées sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette même unité foncière.

- L'emprise au sol devra permettre le respect des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs AUt uniquement :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'emplacement de la construction (niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction).

Voir illustration des prescriptions réglementaires des articles 6, 7 et 10 du en annexe 8 du règlement.

- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagées sur rez de chaussée sans dépasser **8 mètres au faîtage ou à l'acrotère**.
- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos) ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit.
- **Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques**, les constructions **implantées en limite séparative** ne pourront pas dépasser une hauteur de **3,5 mètres à l'égout du toit au droit de la limite ou 4,5 mètres s'il s'agit d'un mur pignon**. Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir article 11.

Article AU 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites. Une sur-élévation du niveau du plancher de 50 cm maximum par rapport au niveau naturel du sol pourra cependant être autorisée dans les terrains humides sujets aux engorgements d'eau. Une sur-élévation supérieure à 50 cm pourra être acceptée au cas par cas si le risque d'engorgement jugé important le nécessite ou dans le cas de terrain en pente.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %.
- Les toits à quatre pentes sont fortement déconseillés pour les constructions en rez de chaussée.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles posées sur supports ondulés peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.
- Les toitures contemporaines sont admises sous réserve d'un projet de qualité (toitures terrasses, toitures végétalisées, couvertures en zinc...).

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leurs majorités plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées, véranda).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants seront intégrés dans toute la mesure du possible.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (voir gamme de couleur recommandée en annexe architecturale).

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte locale. Une teinte colorée pourra être acceptée dans le cadre d'un projet contemporain ou d'un parti pris justifié sous réserve de discrétion.
- Les enduits de couleurs vives sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

ZONE AU

- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Clôtures (excepté les portails)

*La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux sera recherchée.
Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).*
Il n'y a pas d'obligation de se clore.

* Les clôtures sur rue

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas **1,20 mètres de haut**. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret dont l'ensemble ne dépassera pas **1,80 mètres de haut**.
- D'un grillage discret ou d'une barrière en bois discrète uniquement s'ils sont confondus dans une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas **1,60 mètres** pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de la construction principale implantée en bordure de voie ou emprise publique.

* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un grillage discret,
- d'une barrière en bois,
- d'un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas **2 mètres**.

* Les clôtures en limite des zones A et Np

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un grillage discret doublé d'une haie,
- d'une barrière en bois doublée d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, il est recommandé de traiter les retours jusqu'au portail comme la clôture.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes autour de 30 %. Il est recommandé d'utiliser les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées.

Article AU 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

ZONE AU

- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
 - Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**
 - Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé 1 place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels une seule place de stationnement est exigée.
 - Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation de places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs (parking visiteur, poches de stationnement, stationnement le long des voies). Ces zones de stationnement seront plantées à raison d'un arbre tige pour 4 places.
 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Les surfaces de stationnement seront affectées dans un souci d'économie du foncier et de limitation des surfaces imperméabilisées.

Article AU 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés** **identifiés en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis, **et plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme).**
- Cette protection n'empêche pas la création d'accès.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de résineux type thuyas ou cyprès ne sont pas recommandées (cette disposition ne s'applique pas aux haies existantes).

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe :

Les constructions neuves devront être agrémentées d'un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Espaces libres communs, accotements des voies :

- Les espaces libres des secteurs peu denses doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement traditionnel (roses trémières, valériane, acanthes, iris...) qui contribue fortement à l'embellissement des secteurs bâtis.
- Les plantations d'arbres d'ornement et d'arbres fruitiers sont recommandées dans les espaces libres communs et aux abords des voies.

Plantations à réaliser figurant au plan de zonage / voir essences recommandées en annexe :

ZONE AU

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage et situées en frange d'espace urbanisable doivent se composer de haies champêtres ou de bandes boisées (d'une largeur minimale de 5 mètres) composées d'essences locales et / ou diversifiées (voir essences recommandées en annexe) mêlant essences caduques et persistantes. La présence de plantations à réaliser figurant au plan de zonage n'empêche pas la création d'accès et de voiries.

En bordure de rue ou de cheminement piéton existant ou à créer, ces plantations à réaliser pourront prendre la forme d'un traitement paysager d'accompagnement de voirie (noues engazonnées, accotements plantés, arbres tiges...).

Dans le secteur AUt :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus :

- le couvert boisé existant devra être maintenu et étendu à l'ensemble des espaces affectés aux implantations des Habitations Légères de Loisirs, Résidences Mobiles de Loisirs, camping-car et tentes.
 - Le projet d'aménagement devra intégrer un traitement paysager d'ensemble permettant d'assurer l'insertion paysagère des Habitations Légères de Loisirs, Résidences Mobiles de Loisirs, camping-car et tentes.
 - En cas d'abattage, les haies de résineux situées aux pourtours de la zone AUt devront être remplacées par des haies champêtres (d'une largeur minimale de 5 mètres) composées d'essences locales et diversifiées (voir essences recommandées en annexe) mêlant essences caduques et persistantes.
 - **Il est imposé une surface non imperméabilisée traitée en espaces de pleine terres (surfaces engazonnées ou plantées) de 50 % au minimum de l'unité foncière.**
-

SOUS-CHAPITRE 2.2.

ZONES A URBANISER À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES AUx

Composition des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques :

AUx Zone à vocation d'activité économique et d'équipements publics

Descriptif des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques :

La zone à urbaniser à vocation d'activités économiques correspond au secteur de la commune destiné à l'aménagement d'une zone d'activités réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et notamment au projet de zone d'activité du secteur de la Pierraillesse destinée à l'accueil d'activités artisanales, de service et industrielles. Elle peut également recevoir des équipements publics et d'intérêt général, ainsi que des équipements à vocation de loisirs et de sport si ces derniers sont compatibles avec les activités existantes ou susceptibles de s'implanter.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article AUx 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'exception des logements intégrés dans le bâtiment d'activité nécessaires pour assurer la surveillance des constructions et installations admises (la surface de ces logements n'excédera pas 75 m² de surface de plancher),
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

Article AUx 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.
- Les constructions et installations sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (type ZAC, lotissement...) et sous réserve du respect des orientations d'aménagement (voir pièce n°3) et des prescriptions graphiques en matière de plantations à réaliser et à préserver.
- Les équipements publics réalisés indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition de rester compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble du secteur concerné.
- Les équipements publics et d'intérêt général, ainsi que les activités de sport et de loisirs sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la proximité des activités économiques existantes ou prévues.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUx 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens du service d'incendie et de secours.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 6 mètres d'emprise pour des voies de desserte principale (incluant un cheminement piétonnier). Une emprise inférieure pourra être autorisée pour des voies de desserte secondaire et des voiries partagées (véhicules et piétons) dont les conditions d'aménagement garantissent la sécurité des piétons (type zone 30).
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'aménagement (pièce n°3) du présent plan local d'urbanisme.

Article AUx 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Eaux pluviales

1. Dans tous les cas

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

2. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs)

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.

ZONE AUx

- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysagés (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

3. Pour les constructions individuelles

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle, avec un dispositif adapté au projet et au terrain (puits perdus, tranchée drainante...).
- Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Article AUx 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article AUx 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction nouvelle ne peut-être édifée à moins de 5 mètres de l'alignement (ou limite) des voies autres que la RN 2150.
- En bordure de la RN 2150, les constructions nouvelles (autres celles autorisées par l'article L.111-1-4 du CU) devront s'implanter en retrait de la « limite de retrait d'implantation des constructions en application de l'article L. 111-1-4° du CU » figurant sur les documents graphiques du règlement (zonage).
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.

Article AUx 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées : pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au sein d'une même propriété, les constructions seront soit contiguës, soit implantées à une distance d'au moins 4 m les unes par rapport aux autres.

Article AUx 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AUx 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'emplacement de la construction (niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction). Voir illustration des prescriptions réglementaires en annexe 8 du règlement.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder **10 mètres au faîtage**, excepté pour les appendices techniques (silos, cheminées...) qui peuvent avoir une hauteur supérieure.

Article AUx 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduits d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduits d'un enduit ton pierre de pays.
- Les clôtures végétales associées à un grillage sont recommandées afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions.
- Les clôtures en limite des zones A et Np seront constituées soit :
 - d'une haie (voir article 13),
 - d'un grillage doublé d'une haie.

Article AUx 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Les surfaces de stationnement seront affectées dans un souci d'économie du foncier et de limitation des surfaces imperméabilisées.

Article AUx 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment les haies bocagères existantes.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de résineux type thuyas ou cyprès ne sont pas recommandées (cette disposition ne s'applique pas aux haies existantes).

ZONE AUx

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées et des espaces communs / voir essences recommandées en annexe :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme de massifs mixtes et d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) destinés à assurer une bonne insertion paysagère des constructions.

Plantations à réaliser figurant au plan de zonage / voir essences recommandées en annexe :

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer de haies champêtres ou de bandes boisées d'une largeur minimale :

- de 5 mètres lors de la présence d'un seul trait de plantations figurant sur le plan de zonage,
- de 8 mètres lors de la présence de deux traits de plantations figurant sur le plan de zonage,

composées d'essences locales et / ou diversifiées (voir essences recommandées en annexe) mêlant essences caduques et persistantes. Le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits.

Les distances sont à compter depuis les limites séparatives concernées de la zone AUx.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Composition des zones agricoles :

- A** **Zone agricole**
Dont :
Ae : secteur à vocation d'équipements publics
Ah : secteur bâti de constructibilité limitée
As : secteur affecté à des activités sociales
At : secteur agricole pouvant accueillir certaines activités touristiques
Ad : secteur où le dépôt de déchets inertes est accepté

Descriptif des zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent à la plupart des terres et exploitations agricoles de la commune. Elles sont destinées au maintien des activités agricoles existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement.

Les zones agricoles englobent également une multitude de petits hameaux au bâti ancien ainsi que des espaces résidentiels plus récents dont la principale vocation est l'habitat. Dans les zones agricoles « A » seules la réfection, les extensions limitées et les annexes **des habitations existantes** sont autorisées et règlementées par le présent règlement.

Les zones agricoles comprennent également quelques ensembles bâtis ayant une vocation particulière liée à la présence d'une activité économique ou de bâtiments en friches qui pourraient faire l'objet d'une reconversion en habitations ou en activités économiques. Ces secteurs font l'objet d'indices particuliers et sont présentés ci-dessous.

Les zones A comprennent également des ensembles bâtis remarquables qui sont identifiés en éléments à préserver en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

Les massifs boisés sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés.

Certains secteurs localisés dans les marais de la Seudre sont concernés par le risque d'inondations identifié au plan de zonage par un hachuré spécifique.

Certaines zones agricoles sont situées en « zones humides » au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement et font l'objet d'une réglementation spécifique définie à l'article 2 du présent règlement.

Les zones agricoles comprennent :

- **un secteur Ae** à vocation d'équipements publics situés en zone agricole qui correspond à la station d'assainissement des eaux usées,
- **un secteur Ah** de constructibilité limitée situé au lieudit Le Camp de César destiné au maintien de l'habitat et à la reconversion de friches économiques qui autorise les réhabilitations, extensions limitées, annexes et changements de destination des constructions existantes,
- **des secteurs As** destinés à des activités à vocation sociale (association Emmaüs) situés à La Gare et au Blanc,
- **un secteur At** situé au lieudit Chez Pureau destiné à des activités agricoles ainsi qu'à des activités de restauration en lien avec la vocation agricole et touristique du site.
- **un secteur Ad** correspondant à une ancienne carrière où le dépôt de déchets inertes est pratiqué.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article A2 ci-dessous à l'exception :

- **des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole (qui sont autorisées dans les zones A).**
- **des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (qui sont autorisées dans toutes les zones et tous les secteurs A).**

A titre de précision sont interdits :

- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les Habitations légères de loisirs (HLL),
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, à l'exception de ceux liés à une activité agricole,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages), **à l'exception du secteur Ad où seuls les dépôts de déchets inertes ne présentant pas d'incidences environnementales sont autorisées.**
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones identifiées en zones humides sur le plan de zonage :

Les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides identifiées sur le plan de zonage (et éventuellement ré-identifiées comme telle après études de terrain spécifique à un projet d'aménagement ou de construction) sont interdits à l'exception :

- des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impératives,
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones A à l'exception des secteurs Ah et As :

Sont autorisés sous condition :

- **Les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions sous réserve :**
 - **de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site,**
 - **de ne pas dépasser 50 % d'emprise au sol existante du bâtiment d'origine,**
 - **de rester proportionnée par rapport au bâtiment d'origine,**
 - **de ne pas avoir un caractère précaire et de ne pas être en tôle,**
 - **et sous réserve que l'extension ait la même destination que le bâtiment d'origine.**
- Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles sous réserve :
 - o qu'elles soient implantées aux abords immédiats de constructions ou d'installations nécessaires aux activités agricoles (présence d'élevage), sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ;
 - o d'être occupés par un exploitant agricole ;
 - o que dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles précède celle des bâtiments d'habitation ou soit concomitante.

ZONE A

- Les activités agro-touristiques si elles sont liées à une exploitation agricole existante (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme).

Dans les secteurs Ah et As uniquement :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- Les réhabilitations, extensions limitées, clôtures et annexes liés à des bâtiments existants sont autorisés à condition :
 - **que l'extension ne dépasse pas 50 % d'emprise au sol existante du bâtiment d'origine.**
 - que le bâti n'est pas un caractère précaire et ne soit pas en tôle.
- Les occupations et utilisations du sol, ainsi que les changements de destination sont autorisés à condition :
 - d'être à destination d'habitat, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'hébergement touristique,
 - que l'éventuelle activité créée n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile.
- Les constructions annexes aux bâtiments dont la destination n'est pas interdite, sont autorisés à condition de ne pas dépasser :
 - o 40 m² de surface de plancher maximum s'il s'agit d'un garage,
 - o 12 m² de surface de plancher maximum s'il s'agit d'un abri de jardin ou d'un local technique de piscine (à compter de la date d'approbation du PLU).
- La restauration des bâtiments construits en pierre ou moellons de pays dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement à condition qu'ils soient rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas constituer des antennes relais de téléphonie mobile.

Dans les secteurs As uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, les installations et constructions à destination de logement, de bureau, de commerce, d'entrepôt et d'artisanat sont autorisées uniquement dans le cadre de projets à caractère social et sous réserve d'une qualité architecturale et d'une discrétion respectant les caractéristiques patrimoniales et architecturales du site.

Dans les espaces soumis à risque d'inondation identifiés sur le plan de zonage :

Seules sont autorisées :

- Les réfections des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter ni la population ni le nombre de logements.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement s'ils conduisent à une réduction de la vulnérabilité tant humaine qu'économique.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés sont autorisées uniquement lorsque la destruction n'aura pas été l'action des eaux et sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé.
- Seules les clôtures ajourées et sans soubassement sont autorisées.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

ZONE A

Dans les secteurs At uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus (zone A), les installations et constructions **à destination de commerce** sont autorisées uniquement s'il s'agit d'activités en lien avec la vocation agricole et touristique du site.

Dans les secteurs Ae uniquement :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations liées à la réalisation d'équipements et de services publics et notamment ceux nécessaires au bon fonctionnement de la station d'assainissement.

Dans le secteur Ad uniquement :

Seules sont autorisées sous condition de ne pas présenter d'incidences sur l'environnement :

- Les dépôts de déchets inertes,
- Les constructions strictement liées à la gestion et l'exploitation du site (à l'exception des habitations).

Dans les zones A soumises au risque d'inondation identifié sur le plan de zonage :

Seules sont autorisées :

- Les réfections et sur élévation des bâtiments existants sous réserve de ne pas augmenter ni la population ni le nombre de logements (la création de logements liés à une exploitation agricole est interdite).
- Les changements de destination uniquement s'ils conduisent à une réduction de la vulnérabilité tant humaine qu'économique.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés uniquement lorsque la destruction n'aura pas été l'action des eaux et sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé.
- Les ouvrages et travaux techniques sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.
- Seules les clôtures ajourées et sans soubassement sont autorisées.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens du service d'incendie et de secours.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

ZONE A

- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Eaux pluviales

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- La gestion des eaux de pluie de toutes les surfaces imperméabilisées doit se faire sur le terrain d'assiette du projet.
- Le débit de fuite des eaux pluviales rejetées dans le milieu naturel après aménagement ne devra pas dépasser celui généré par le terrain avant aménagement.
- Il est recommandé la collecte partielle des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des espaces paysagers.

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.
- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Article A 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article A 6 Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.
- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées à au moins 15 mètres de l'axe du domaine public.
- En bordure des autres voies et des chemins ruraux, les constructions nouvelles seront édifiées :
 - à l'alignement (sauf en cas de problème de visibilité et de sécurité),
 - au nu des constructions voisines,
 - ou à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée :
 - pour les constructions annexes (*voir définition en annexe*),
 - pour les équipements publics,

ZONE A

- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- Les portails implantés en retrait par rapport aux voies et aux chemins ruraux sont autorisés.
- En l'absence de dérogation spécifique prévue par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles (autres celles autorisées par l'article L.111-1-4 du CU) sont interdites dans un périmètre de 100 m compté à partir de l'axe de la RN 150 conformément aux prescriptions graphiques du plan de zonage du PLU.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Les piscines seront implantées avec un retrait au minimum de 3 mètres.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au sein d'une même propriété, les constructions seront soit contiguës, soit implantées à une distance d'au moins 4 m les unes par rapport aux autres, à l'exception des piscines et des constructions annexes.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Définition : c'est le rapport de la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions situées sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette même unité foncière.

- L'emprise au sol devra permettre le respect des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'emprise au sol des constructions **à destination d'habitation ou d'activités autres qu'agricoles** ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.
- Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 200 m².
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

Dans les secteurs As uniquement :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'emplacement de la construction (niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction).

Voir illustration des prescriptions réglementaires des articles 6, 7 et 10 du en annexe 8 du règlement.

- La hauteur des constructions neuves à destination d'habitation et d'activités autres qu'agricoles n'excédera pas un étage plus comble aménagé sur rez de chaussée sans dépasser **8 mètres au faîtage ou à l'acrotère**.
- Les extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.

ZONE A

- La hauteur des constructions neuves à destination agricole (bâtiments agricoles autres que les habitations) ne peut excéder **10 mètres au faîtage**, excepté pour les appendices techniques (silos...). Une hauteur supérieure pourra être acceptée au cas par cas en fonction des contraintes techniques agricoles du bâtiment.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit.
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir article 11.

Dans les zones agricoles à l'exception des secteurs As :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus et **au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques**, les constructions **implantées en limite séparative** ne pourront pas dépasser une hauteur de **3,5 mètres à l'égout du toit au droit de la limite ou 4,5 mètres s'il s'agit d'un mur pignon**. Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.

Dans les secteurs As uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, la hauteur des constructions neuves à destination d'entrepôt et d'artisanat (bâtiments d'activités) ne peut **excéder 10 mètres au faîtage**, excepté pour les appendices techniques. Une hauteur supérieure pourra être acceptée au cas par cas en fonction des contraintes techniques du bâtiment.

Article A 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles. Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr>
- Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.

Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions

Toiture

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise ou tuile « canal » en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont autorisées.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.

ZONE A

- En pignon, les rives seront réalisées à la saintongeaise, la tuile de courant formant la rive.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront talochés et lissés en évitant le gratté.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Des bardages bois pourront être mis en oeuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises (nettement verticales) ainsi que l'agencement général des ouvertures dans la façade. Les encadrements de baies seront sans appui saillant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont autorisés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions.
- Les portes pleines en matériaux plastique ne sont pas recommandés.

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les coffres des volets roulants ne devront pas être saillants et ne seront pas visibles.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (voir gamme de couleur recommandée en annexe architecturale).
- Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.

Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions
--

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

ZONE A

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites. Une sur-élévation du niveau du plancher de 50 cm maximum par rapport au niveau naturel du sol pourra cependant être autorisée dans les terrains humides sujets aux engorgements d'eau. Une sur-élévation supérieure à 50 cm pourra être acceptée au cas par cas si le risque d'engorgement jugé important le nécessite ou dans le cas de terrain en pente.

- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.

- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront évités.

- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %.

- Les toits à quatre pentes sont fortement déconseillés pour les constructions en rez de chaussée.

- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.

- Les tuiles posées sur supports ondulés peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.

- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.

- Les toitures contemporaines sont admises sous réserve d'un projet de qualité (toitures terrasses, toitures végétalisées, couvertures en zinc...).

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leurs majorités plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées, véranda).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.

- Les coffres des volets roulants seront intégrés dans toute la mesure du possible.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (voir gamme de couleur recommandée en annexe architecturale).

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings sont

ZONE A

interdits.

- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte locale. Une teinte colorée pourra être acceptée dans le cadre d'un projet contemporain ou d'un parti pris justifié sous réserve de discrétion.
- Les enduits de couleurs vives sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Clôtures (excepté les portails)

La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux sera recherchée.

Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

* Les clôtures sur rue

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas **1,20 mètres de haut**. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret dont l'ensemble ne dépassera pas **1,80 mètres de haut**.
- D'un grillage discret ou d'une barrière en bois discrète uniquement s'ils sont confondus dans une haie.

* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un grillage discret doublé d'une haie,
- d'une barrière en bois doublée d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Les portails des bâtiments anciens seront en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (les matériaux plastiques ne sont pas autorisés).
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, il est recommandé de traiter les retours jusqu'au portail comme la clôture.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 33 %. Il est recommandé d'utiliser les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées.

Bâtiments d'activité agricole

Constructions neuves

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduits d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.
- Les toitures photovoltaïques en mono pente supérieures à 40 % sont interdites.

Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays

- La restauration et l'adaptation des bâtiments agricoles anciens en pierre et moellons de pays devront faire l'objet d'une attention particulière et tenter de respecter au mieux les dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, ouvertures) en respectant le cadre réglementaire du présent article qui concerne « les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions ». Cependant, un assouplissement est apporté concernant les toitures qui, dans le cadre de la restauration d'une toiture en très mauvais état ou dans le cadre d'une extension, pourra se faire en support ondulé d'un ton s'apparentant à celui des tuiles traditionnelles.

Eléments à protéger identifiés en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Bâti ancien à protéger :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (porches, puits, pigeonniers, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les volets battants en matière plastique sont interdits.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**
- Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé 1 place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels une seule place de stationnement est exigée.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau, de commerce (**autorisées sous conditions dans les secteurs Ah, As ou At**) et les constructions et installations

ZONE A

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Les surfaces de stationnement seront affectées dans un souci d'économie du foncier et de limitation des surfaces imperméabilisées.

Article A 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés** **identifiés en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
 - Les vergers.
 - les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis, **et plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.**
- Cette protection n'empêche pas la création d'accès.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de résineux type thuyas ou cyprès ne sont pas recommandées (cette disposition ne s'applique pas aux haies existantes).

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe :

Les constructions neuves devront être agrémentées d'un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Espaces libres communs, accotements des voies :

- Les espaces libres des secteurs peu denses et des hameaux doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement traditionnel (roses trémières, valériane, acanthes, iris...) qui contribue fortement à l'embellissement des secteurs bâtis.

- Les plantations d'arbres d'ornement et d'arbres fruitiers sont recommandées dans les espaces libres communs et aux abords des voies.

Dans les secteurs As uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, il est imposé la plantation de haies bocagères composées d'essences locales destinées à assurer l'insertion paysagère des futures constructions de hangars du site de Le Blanc.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Composition des zones naturelles et forestières (N) :

- N** **Zone naturelle de constructibilité limitée**
Dont :
Ne : secteur à vocation d'équipements publics
Nt : secteur à vocation d'aire naturelle de camping
Dont :
Ntl : secteur autorisant des constructions légères devant protéger le couvert boisé
- Np** **Zone de protection des espaces naturels et forestiers (corridors écologiques)**

Distinction de deux sous-chapitres :

Les zones naturelles et forestières comprennent deux types de zones qui font l'objet de sous-chapitres distincts, dont l'objectif commun est la préservation du patrimoine naturel ou bâti :

- **Les zones de constructibilité limitée (zones N)** correspondent à des secteurs spécifiques de constructibilité limitée destinés à des équipements publics situés en zone naturelle (extension du cimetière) ou à des aires naturelles de camping.

- **Les zones de protection des espaces naturels (Np)** identifient les espaces naturels à préserver et plus particulièrement les marais de la Seudre, les vallées humides et les principaux boisements de la commune qui correspondent au corridors écologiques de la commune (trames vertes et bleues).

SOUS-CHAPITRE 4.1.

ZONES DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE (N)

Composition des zones naturelles de constructibilité limitée :

- N** **Zone naturelle de constructibilité limitée**
Dont :
Ne : secteur à vocation d'équipements publics
Nt : secteur à vocation d'aire naturelle de camping
Dont :
Ntl : secteur autorisant des constructions légères devant protéger le couvert boisé

Descriptif des zones naturelles de constructibilité limitée :

Les zones naturelles « N » correspondent à des secteurs spécifiques de constructibilité limitée destinés à des équipements publics situés en zone naturelle (extension du cimetière) ou à des aires naturelles de camping.

Les zones naturelles de constructibilité limitée comprennent :

- **un secteur Ne** à vocation d'équipements publics qui correspond notamment à un projet d'extension du cimetière,
- **des secteurs Nt** à vocation d'aire naturelle de camping **dont le secteur Ntl** correspondant à un projet de camping naturel au lieu-dit La Franchise situé dans un espace boisé dont les principaux sujets doivent être préservés (en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme) et dont les principes d'aménagement doivent rester très naturels.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article N2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (qui sont donc autorisées).

A titre de précision sont interdits :

- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les Habitations légères de loisirs (HLL), à l'exception des secteurs Nt,
- les parcs d'attractions,
- les dépôts collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur Ne uniquement :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations liées à la réalisation d'équipements et de services publics sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement paysager et naturel.

Dans les secteurs Nt uniquement :

Seules sont autorisés :

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, leurs équipements ainsi que les Habitations légères de loisirs (HLL) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement paysager et naturel.
- Dans le secteur Ntl uniquement, l'implantation de cabanes en bois est autorisée dans les arbres.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens du service d'incendie et de secours.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Article N 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Eaux pluviales

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- La gestion des eaux de pluie de toutes les surfaces imperméabilisées doit se faire sur le terrain d'assiette du projet.
- Le débit de fuite des eaux pluviales rejetées dans le milieu naturel après aménagement ne devra pas dépasser celui généré par le terrain avant aménagement.
- Il est recommandé la collecte partielle des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des espaces paysagers.

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

ZONE N

- Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

Défense incendie

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Article N 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article N 6 Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées à au moins 15 mètres de l'axe du domaine public.
- En bordure des autres voies et des chemins ruraux, les constructions nouvelles seront édifiées :
 - à l'alignement (sauf en cas de problème de visibilité et de sécurité),
 - au nu des constructions voisines,
 - ou à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée :
 - pour les constructions annexes (*voir définition en annexe*),
 - pour les équipements publics,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
 - pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- Les portails implantés en retrait par rapport aux voies et aux chemins ruraux sont autorisés.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au sein d'une même propriété, les constructions seront soit contiguës, soit implantées à une distance d'au moins 4 m les unes par rapport aux autres.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Définition : c'est le rapport de la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions situées sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette même unité foncière.

- L'emprise au sol devra permettre le respect des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nt et Ntl uniquement :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

- Les extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Nt et Ntl uniquement :

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux activités autorisées (habitations légères de loisirs, cabanes en bois, sanitaires) n'excédera pas **3 mètres à l'égout du toit**.
- Dans le secteur Ntl uniquement, l'implantation de cabanes en bois est autorisée dans les arbres. Dans ce cas, la hauteur des constructions sera mesurée à partir de leur niveau de plancher.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Article N 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles posées sur supports ondulés peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.
- Les toitures contemporaines sont admises sous réserve d'un projet de qualité (toitures terrasses, toitures végétalisées, couvertures en zinc...).

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leurs majorités plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées, véranda).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants seront intégrés dans toute la mesure du possible.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (voir gamme de couleur recommandée en annexe architecturale).

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte locale. Une

ZONE N

teinte colorée pourra être acceptée dans le cadre d'un projet contemporain ou d'un parti pris justifié sous réserve de discrétion.

- Les enduits de couleurs vives sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Clôtures (excepté les portails)

La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux sera recherchée.

Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

Les autres clôtures seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un grillage discret doublé d'une haie,
- d'une barrière en bois doublée d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Les portails des bâtiments anciens seront en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (les matériaux plastiques ne sont pas autorisés).
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, il est recommandé de traiter les retours jusqu'au portail comme la clôture.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes autour de 30 %. Il est recommandé d'utiliser les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées.

Aspect extérieur des constructions autorisées dans le secteur Ntl et traitement de leurs abords. Secteur identifié en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

- Les constructions seront dans leur grande majorité en bois. Leur implantation devra préserver au mieux la conservation des arbres tiges de grand développement.
- Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies bocagères composées d'essences locales intégrant si besoin un grillage discret.
- Les espaces de stationnement ne seront pas bitumés : ils seront traités en revêtements calcaires ou mélange terre et pierre (revêtements type sentier forestier).
- Les espaces libres devront être traités dans leur majorité par des espaces engazonnés ou végétalisés.

Article N 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement

immédiat du projet.

- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Les surfaces de stationnement seront affectées dans un souci d'économie du foncier et de limitation des surfaces imperméabilisées.

Article N 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés** **identifiés en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis, **et plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.**

- les principaux arbres tiges dans le secteur Ntl identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

Cette protection n'empêche pas la création d'accès ni la construction de chalets en bois et sanitaires dans les secteurs Nt et Ntl.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de résineux type thuyas ou cyprès ne sont pas recommandées (cette disposition ne s'applique pas aux haies existantes).

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe :

Les constructions neuves devront être agrémentées d'un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Espaces libres communs, accotements des voies :

- Les espaces libres des secteurs peu denses et des hameaux doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement traditionnel (roses trémières, valériane, acanthes, iris...) qui contribue fortement à l'embellissement des secteurs bâtis.

- Les plantations d'arbres d'ornement et d'arbres fruitiers sont recommandées dans les espaces libres communs et aux abords des voies.

Dans le secteur Ne uniquement :

En plus des dispositions mentionnées ci-dessus, les conditions d'aménagement du futur cimetière devront respecter au mieux la nature du terrain en essayant de limiter les mouvements de terrain. Les talus de la rue Leclerc devront être paysagers afin de valoriser l'entrée du village et d'intégrer les murs d'enceinte du futur cimetière. Les parties les plus proches de la vallée devront également revêtir un aspect paysager.

Dans les secteurs Nt et Ntl uniquement :

Il est imposé une surface non imperméabilisée traitée en espaces de pleine terres (surfaces engazonnée ou plantée) de 70 % au minimum de l'unité foncière.

SOUS-CHAPITRE 4.2.

ZONES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS Np

Composition des zones de protection des espaces naturels (Np) :

Np Zone de protection des espaces naturels et forestiers (corridors écologiques)

Descriptif des zones de protection des espaces naturels (Np) :

Les zones « Np » correspondent aux zones de protection des espaces naturels de la commune qui correspondent aux corridors écologiques à préserver et plus particulièrement :

- aux marais de la Seudre concernés par le risque d'inondations identifié au plan de zonage par un hachuré spécifique,
- aux vallées humides dont celle du Griffarin,
- et aux principaux boisements de la commune dont la plupart est protégée au titre des Espaces Boisés Classés.

Les zones Np comprennent quelques habitations existantes. Ces habitations peuvent uniquement faire l'objet de réfections et d'extensions limitées par le présent règlement (article 2). Certains ensembles bâtis sont identifiés comme éléments bâtis à préserver en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme. Ils font l'objet de prescriptions dans le présent règlement.

Les principales haies bocagères situées dans les marais humides de la Seudre sont protégées en application de l'article L.123-1-5 III 2° du CU.

Les marais de la commune identifiés en zone Np se situent en amont du site Natura 2000 du « Marais de la Seudre » (Site ou proposition de Site d'importance Communautaire n° FR5400432). A ce titre, il convient d'appliquer les articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement / voir annexe du Règlement

La plupart des vallées humides sont situées en « zones humides » au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement et font l'objet d'une réglementation spécifique définie à l'article 2 du présent règlement. Elles sont identifiées sur le plan de zonage.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Np 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article Np 2 ci-dessous.

A titre de précision sont interdits :

- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les Habitations légères de loisirs (HLL),
- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- le camping et le caravanage,
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage :

Les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides identifiées sur le plan de zonage (et éventuellement ré-identifiées comme telle après études de terrain spécifique à un projet d'aménagement ou de construction) sont interdits à l'exception :

- des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,

- des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impératives,
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).

Article Np 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- **Les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions sous réserve :**
 - **de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site,**
 - **de ne pas dépasser 50 % de l'emprise au sol existante du bâtiment d'origine.**
 - **de rester proportionnée par rapport au bâtiment d'origine,**
 - **de ne pas avoir un caractère précaire et de ne pas être en tôle,**
 - **et sous réserve que l'extension ait la même destination que le bâtiment d'origine.**
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte des objectifs de gestion des programmes de restauration de la vallée de la Seudre (SAGE),
- Les travaux hydrauliques indispensables à la gestion écologique des vallées humides et marais et à l'amélioration de la qualité des eaux.

Pour les habitations existantes soumises à risque d'inondation identifié sur le plan de zonage :

Seules sont autorisées :

- Les réfections des bâtiments existants sous réserve de ne pas augmenter ni la population ni le nombre de logements.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés uniquement lorsque la destruction n'aura pas été l'action des eaux et sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé.
- Les ouvrages et travaux techniques sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.
- Seules les clôtures ajourées et sans soubassement sont autorisées.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Np 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens du service d'incendie et de secours.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Article Np 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées non traitées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Eaux pluviales

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- La gestion des eaux de pluie de toutes les surfaces imperméabilisées doit se faire sur le terrain d'assiette du projet.
- Le débit de fuite des eaux pluviales rejetées dans le milieu naturel après aménagement ne devra pas dépasser celui généré par le terrain avant aménagement.
- Il est recommandé la collecte partielle des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des espaces paysagers.

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Défense incendie

- Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Article Np 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article Np 6 Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions autorisées devront s'implanter en priorité en fonction d'objectifs de préservation des milieux naturels ou d'ensembles bâtis présentant un intérêt paysager.

Article Np 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
ou avec un retrait au minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article Np 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Au sein d'une même propriété, les constructions seront soit contiguës, soit implantées à une distance d'au moins 4 m les unes par rapport aux autres.

Article Np 9 Emprise au sol des constructions

- Après extension, l'emprise au sol des habitations existantes ne pourra excéder **60 % de la superficie de l'unité foncière**.
- Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 200 m².
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

Article Np 10 Hauteur maximale des constructions

- Les extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Article Np 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords **– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Rappels

- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles. Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr>
- **Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.**

Toiture

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise ou tuile « canal » en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont autorisées.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.
- En pignon, les rives seront réalisées à la saintongeaise, la tuile de courant formant la rive.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra

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

- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.

- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront talochés et lissés en évitant le gratté.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.

- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

- Des bardages bois pourront être mis en oeuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.

- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises (nettement verticales) ainsi que l'agencement général des ouvertures dans la façade. Les encadrements de baies seront sans appui saillant.

- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.

- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.

- Les matériaux de substitution sont autorisés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions.

- Les portes pleines en matériaux plastique ne sont pas recommandés.

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.

- Les coffres des volets roulants ne devront pas être saillants et ne seront pas visibles.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (voir gamme de couleur recommandée en annexe architecturale).

- Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.

Clôtures (non agricoles) :

- les clôtures maçonnées sont interdites.

- les clôtures seront obligatoirement composées de haies bocagères intégrant ou non un grillage perméable à la faune sauvage (type grillage à mouton composé de piquets bois).

Les clôtures agricoles devront rester perméables à la faune sauvage (clôtures type "trois fils" sur piquets bois ou clôtures végétales d'essences locales).

Les portails des bâtiments anciens seront en bois ou en métal peint d'une teinte foncée (les matériaux plastiques ne sont pas autorisés).

Eléments à protéger identifiés en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Bâti ancien à protéger :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (porches, puits, pigeonniers, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les volets battants en matière plastique sont interdits.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril: lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

Article Np 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**
 - Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé 1 place de stationnement par tranche entière de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels une seule place de stationnement est exigée.
 - Pour les autres destinations autorisées, le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Les surfaces de stationnement seront affectées dans un souci d'économie du foncier et de limitation des surfaces imperméabilisées.

Article Np 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations **– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés** **identifiés en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme**

Voir annexe 9 sur les prescriptions architecturales et paysagères.

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
 - les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
 - Les vergers.
 - les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis, **et plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.**
- Cette protection n'empêche pas la création d'accès.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de résineux type thuyas ou cyprès ne sont pas recommandées (cette disposition ne s'applique pas aux haies existantes).

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe :

Les constructions neuves devront être agrémentées d'un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Espaces libres communs, accotements des voies :

- Les espaces libres des secteurs peu denses et des hameaux doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement traditionnel (roses trémières, valériane, acanthes, iris...) qui contribue fortement à l'embellissement des secteurs bâtis.
- Les plantations d'arbres d'ornement et d'arbres fruitiers sont recommandées dans les espaces libres communs et aux abords des voies.

TITRE III / ANNEXES

Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)

Annexe 3 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel

Annexe 4 : Définition des annexes à l'habitation

Annexe 5 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-5 III 2° du C.U

Annexe 6 : Espaces Boisés Classé

Annexe 7 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement

Annexe 8 : Illustration des prescriptions réglementaires des articles 6, 7 et 10 du règlement

Annexe 9 : Annexe architecturale et paysagère ciblée sur la construction neuve – liste de végétaux recommandés

Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)

Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

(Loi du 8 avril 1898 art. 1 Bulletin des lois, 12^o s., B 1970, n° 34577))

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe 3 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel

Distances minimales conseillées

- 5 mètres d'une habitation
- 3 mètres d'une limite de propriété
- 3 mètres d'un arbre

Distance obligatoire

- 35 mètres d'un puits, d'un forage ou d'une source destiné à l'alimentation humaine (obligatoire).

Annexe 4 : Définition des annexes

Définition d'une annexe : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante dont la destination est autorisée, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Sont considérés comme annexe à l'habitation :

- Abri de jardin n'excédant pas 12 m² de surface de plancher.
- Garage isolé n'excédant pas 20 m² de surface de plancher.
- Piscine
- Local technique de piscine n'excédant pas 12 m² de surface de plancher.
- Serre à usage non professionnel

Annexe 5 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme

Voir chapitre spécifique dans le Rapport de Présentation en partie 3.

Annexe 6 : Espaces Boisés Classés

Article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

-s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

-s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

-si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Voir l'arrêté préfectoral portant autorisation de coupes d'arbres par catégories dans les Espaces Boisés Classés du 18 novembre 2004 ci-après :

ARRETE PREFECTORAL n° 04-4118 DU 18 novembre 2004 d'autorisation de coupes par catégories

LE PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,

Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,

Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1^{er} octobre 2004,

Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 1^{er} juillet 2004,

Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

A R R E T E

ARTICLE 1 : *Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :*

Dans les bois et forêts :

Catégorie 1 : *coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;*

ANNEXES

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

Dans les haies :

Catégorie 5 : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;

Catégorie 6 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie.

ARTICLE 2 : Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé avant le 1er avril 2001,
- des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 du code de l'urbanisme,
- des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement, identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme :

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore des arbres morts,
- les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dans celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes.

ARTICLE 4 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégories n° 79-49 du 8 janvier 1979.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

LE PREFET

signé : Bernard TOMASINI

Annexe 7 : Zone Natura 2000 / Articles L. 414-4 et R. 414-19 du Code de l'Environnement

Article L 414-4 du Code de l'Environnement :

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 69

Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II.-Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.

III.-Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'Etat ;

2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV.-Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'Etat.

IV bis. — Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V.-Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI.-L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

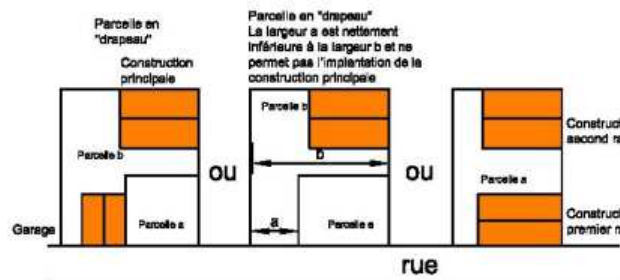
VII.-Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

VIII.-Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur.

IX. — L'article L. 122-12 est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une évaluation des incidences Natura 2000 ait été faite.

Annexe 8 : Illustration des prescriptions réglementaires des articles 6, 7 et 10 du règlement

Article 6 : zone UA

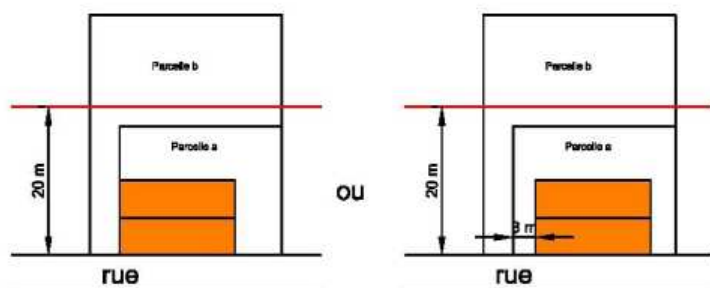


Construction de second rang :

Par « constructions de second rang », on entend les constructions pouvant s'implanter :

- sur la partie arrière d'une parcelle (ou unité foncière) située en recul de l'alignement du domaine public (ou d'une voie privée) dont la largeur sur ce dernier est réduite et nettement inférieure à la largeur du fond de terrain (parcelle en « drapeau »),
- ou en partie arrière d'une parcelle (ou unité foncière) déjà bâtie en bordure du domaine public (ou d'une voie privée) et ne laissant pas la possibilité d'une nouvelle construction.

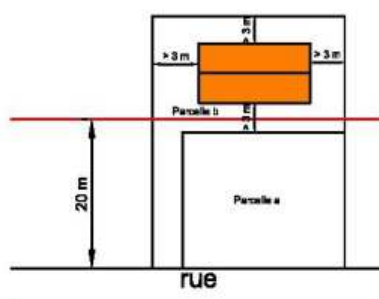
Article 7 : zones U et AU



Sur une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent s'implanter :

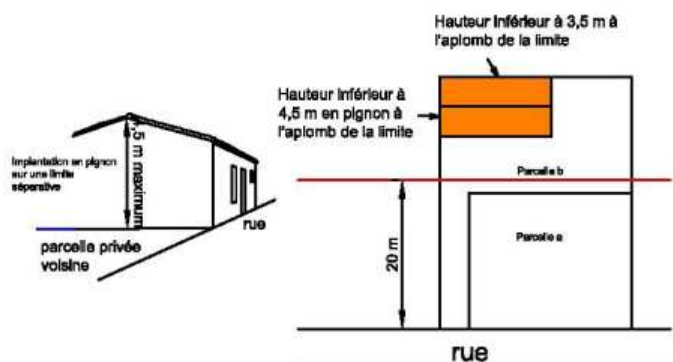
- en limite séparative de propriété,
- ou avec un retrait au minimum de 3 mètres.



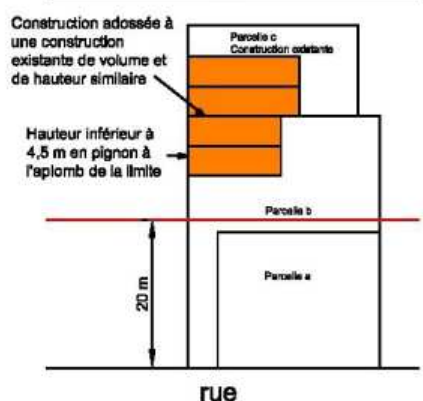
Au delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent s'implanter :

- avec un retrait au minimum de 3 mètres,

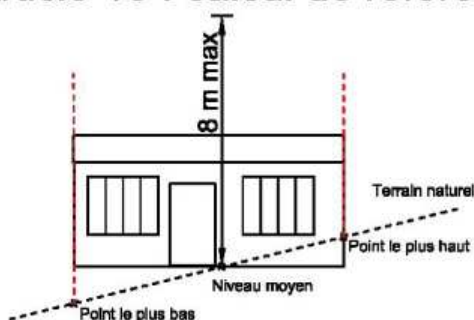


- ou en limite séparative de propriété à condition que la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,5 mètres à l'égout du toit au droit de la limite ou 4,5 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.



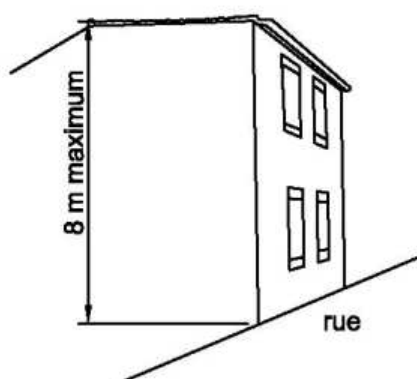
- ou en limite séparative de propriété à condition que la construction vienne s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.

Article 10 : calcul de référence de la hauteur

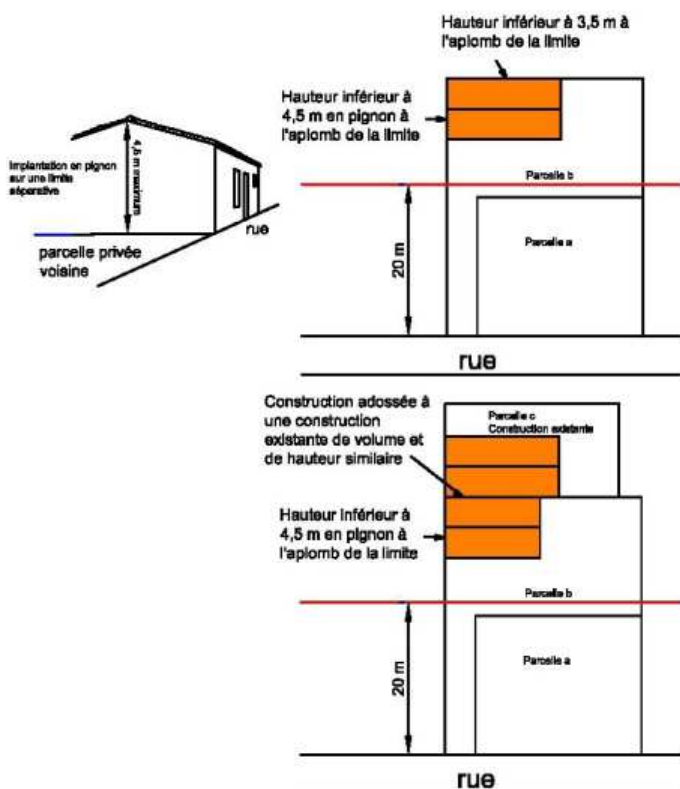


La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'emplacement de la construction (niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction).

Article 10 : zones U et AU



La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.



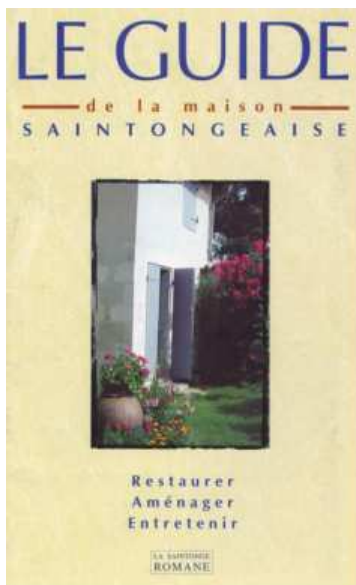
Au delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur de 3,5 mètres à l'égout du toit au droit de la limite ou 4,5 mètres s'il s'agit d'un mur pignon. Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire

Commune de SAINT ROMAIN DE BENET

Plan Local d'Urbanisme

Annexe 9 du Règlement Recommandations et illustrations des prescriptions réglementaires

Document à destination des particuliers et des
aménageurs ciblé sur la construction neuve



**A consulter pour les opérations de
restauration du bâti ancien**

- « Le guide de la maison saintongaise ;
Restaurer, Aménager, Entretenir ». Pays
Saintonge Romane

Pour plus d'informations :

- Conseils architecturaux sur le site du
Service Départemental de l'Architecture et
du Patrimoine :

www.culture.gouv.fr/sdap17

- Conseils gratuits et rendez-vous auprès
du C.A.U.E. 17, tél : 05 46 31 71 90

Etude réalisée par :



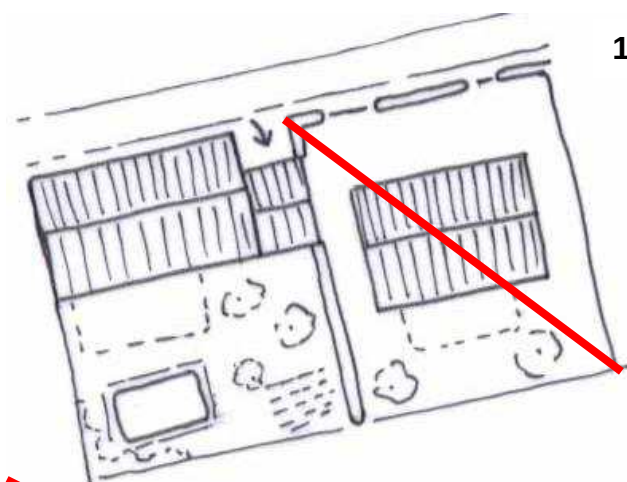
Les règles d'implantation / articles 6 et 11 du Règlement

Eviter :

- Eviter les implantations en milieu de parcelle privative (perte d'espace, perte d'intimité, difficultés ultérieures à réaliser des extensions ou constructions annexes, banalisation du paysage bâti) / illustration 1 (maison de droite) et 2.
- Pour les règlements de lotissement, éviter d'instituer des règles de recul uniformes (ex : recul imposé de 5 mètres pour tous les lots) qui contribuent à banaliser le paysage bâti.

Favoriser :

- Favoriser une certaine densité urbaine afin d'économiser les réserves de terrains constructibles.
- En secteur dense ou semi-dense (lotissement, bourgs), favoriser des implantations en bordure ou à proximité de la voie afin de conforter le caractère urbain et composer de réelles rues, sans établir de règles uniformes / illustration 3.
- En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).
- Favoriser une bonne exposition des pièces à vivre par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies (orientation au sud, sud-est) / Illustration 4.
- Pour les plans de composition des lotissements, favoriser un agencement des lots et des règles d'implantation qui favorisent les implantations des constructions au sud / illustration 4.



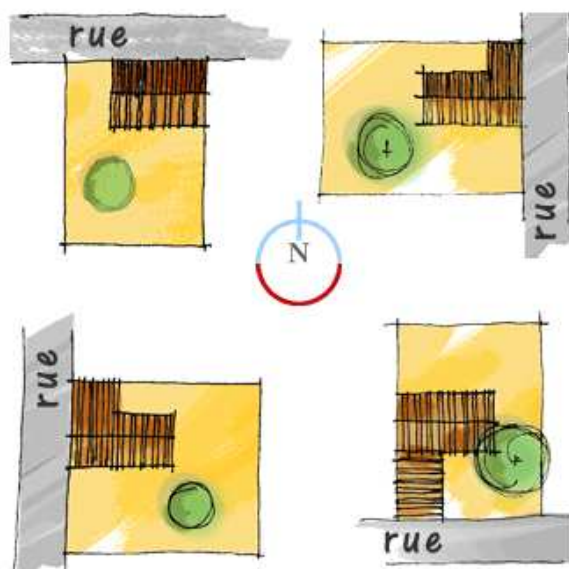
1



2



3



4

Source : SDAP 17

Accroche de la construction sur le terrain / article 11 du Règlement

Sont Interdits :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées, excepté dans les secteurs inondables / illustration 1.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) / illustration 2.

Eviter :

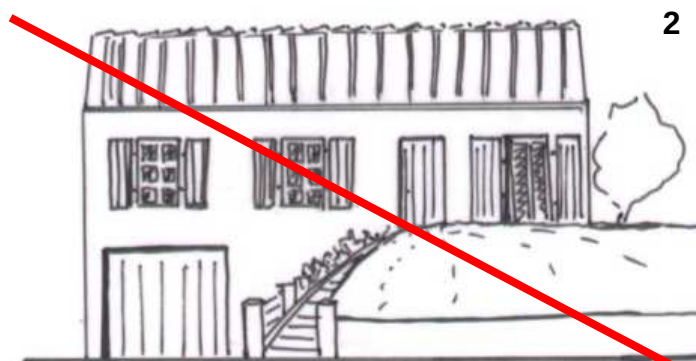
- Les importants mouvements de terrains sur les terrains en pente.
- De traiter le rez de chaussé comme s'il s'agissait d'un sous-sol / illustrations 1 et 2.

Favoriser :

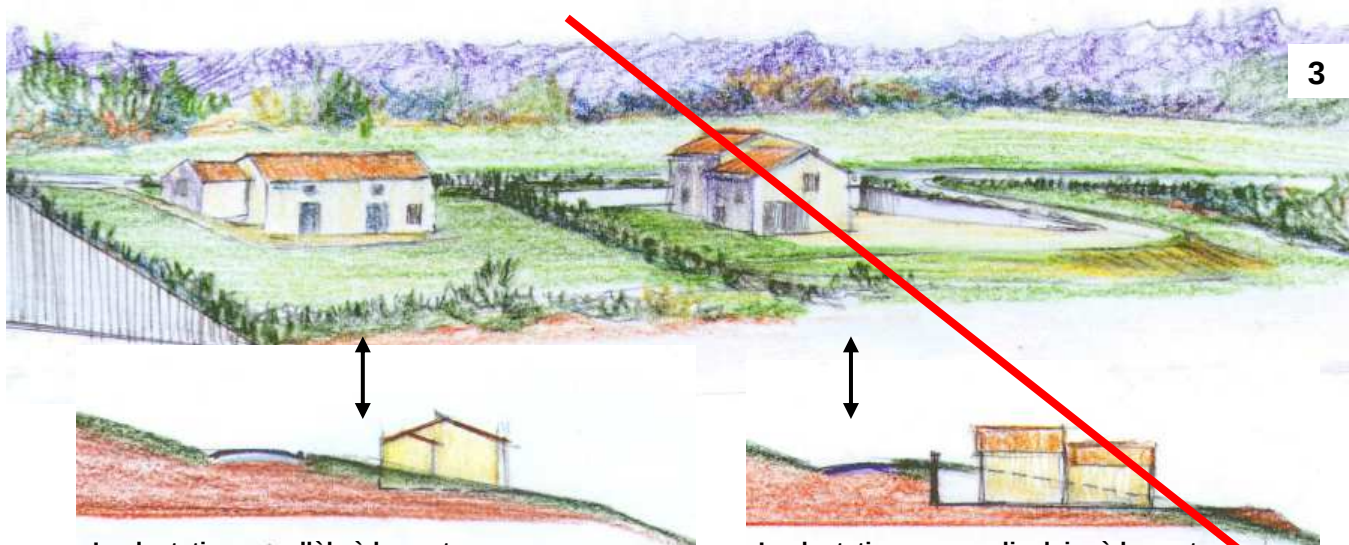
- Les garages implantés dans la continuité de la construction plutôt que les sous-sols (latérale ou à l'arrière).
- Sur les terrains en pente, adossez légèrement la construction à la pente en favorisant une implantation parallèle à la pente (voir schéma du dessous) afin d'éviter les gros mouvements de terrains.
- Sur les terrains en pente, pour les terrasses et le jardin, rattrapez le niveau du sol naturel par des petits paliers successifs (petits murs de soutènement en moellons par exemple).



Implantation sur plateforme sur-élevée, importants mouvements de terrains



Remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé.



- Implantation parallèle à la pente.
- Maison adossée contre-terrier (légèrement enterrée).
- Mouvement de terrain réduit au minimum.
- Impact paysager faible.
- Discretion de l'ensemble.

- Implantation perpendiculaire à la pente.
- Plate-forme périphérique.
- Gros mouvements de terre.
- Mur de soutènement.
- Fort impact négatif dans le paysage.

Volumes / article 11 du Règlement

Sont Interdits :

- Les références aux architectures étrangères.

Eviter :

- Les effets de tours / Illustration 1.
- Les étages partiels et les petits volumes décrochés / Illustration 1.
- Les volumes sophistiqués et éclatés (déperdition énergétique, augmentation du coût de construction) / Illustration 1.
- Les petites arcades et les colonnettes / Illustration 2.

Favoriser :

- Les volumes qui respectent la typologie de l'architecture saintongeaise / Illustrations 3 et 4.
- Les volumes compacts qui permettent en outre de réduire les coûts de construction et de chauffage (meilleures économies d'énergies sur un volume groupé) / Illustrations 3 et 4.
- L'architecture contemporaine et les constructions bio-climatique sous réserve d'un projet de qualité / Illustration 5.

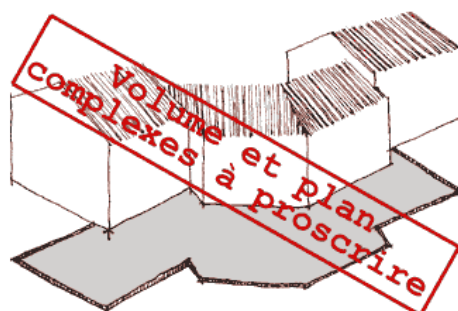
Source : SDAP 17



1



2

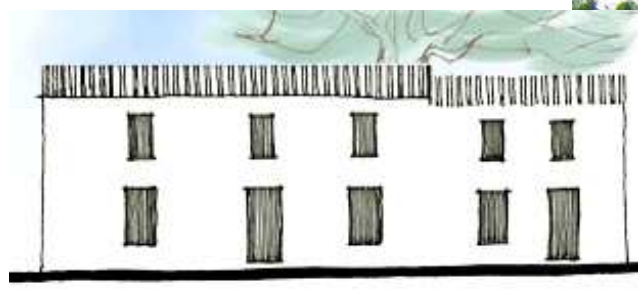


4

Source : SDAP 17



3



5



Toitures / article 11 du Règlement

Eviter :

- Les toits à quatre pentes
- Les murs trop hauts ou trop grands pour les toits à pente adossée sur une construction existante.

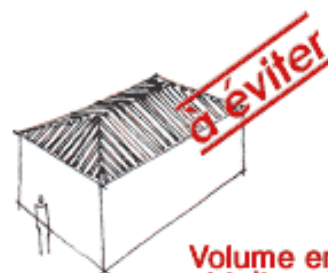
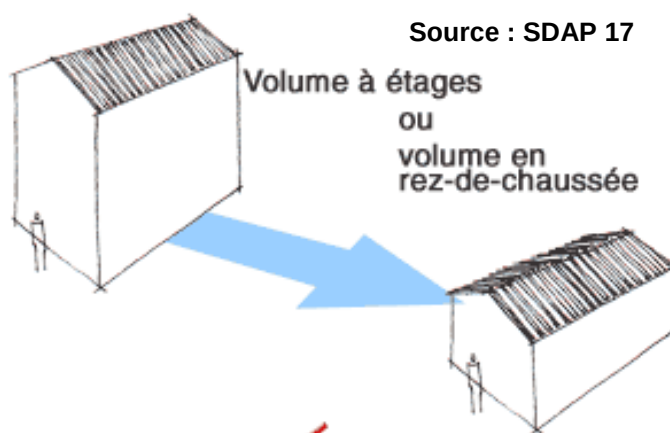
Sont imposés :

- Les pentes de toit comprises entre 25 et 33 % (excepté pour les constructions contemporaines sous réserve d'un projet de qualité).
- Pour les tuiles, les teintes mélangées anciennes.

Favoriser :

- Les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal ».
- Voir recommandations dans le Guide de la Maison Saintongeaise.

Source : SDAP 17



Toiture à croupes latérales fortement déconseillées dans le cas d'une construction en rez-de-chaussée



Toiture à tuiles « canal » de teintes mélangées



Toiture où les tuiles ont été ordonnées selon leur teinte : à proscrire

Ouvertures et menuiseries / article 11 du Règlement

Sont Interdits :

- Les coffres des volets roulants visibles / photo 1.
- Pour les couleurs des portes et volets, les couleurs « criardes » / photo 4.

Eviter :

- Les volants roulants pour les bâtiments anciens.
- Les volets et portes pleines en PVC (surtout sur le bâti ancien) / photo 3.
- Pour les couleurs des volets, le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé / photo 2).
- Pour les volets et portes en PVC, préférer le blanc (photo 3) aux couleurs qui vieillissent mal au soleil (photo 4).

Sont imposés :

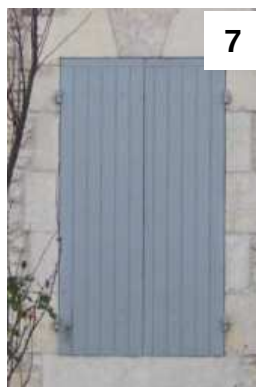
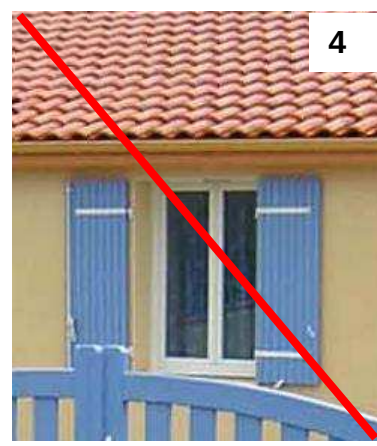
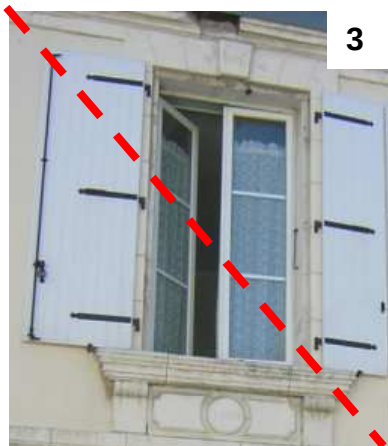
- Les ouvertures plus hautes que larges, (excepté pour les ouvertures des combles qui peuvent être de forme carrée, les baies vitrées et les portes de garage) / Photo 5.

Favoriser :

- Les volets battants en bois peint / photos 5 à 8.
- Les couleurs traditionnelles lumineuses (mais non criardes) appartenant à la gamme prescrite à la page suivante (photos 5, 7, 8).

L'utilisation du PVC est déconseillée car c'est un matériau non durable et instable (il est produit à partir du pétrole et de chlore et contient des métaux lourds), généralement non recyclé. Le PVC provoque des troubles sur la santé et dégage des émanations très toxiques en cas d'incendie. Certains pays, comme la Suède, l'ont interdit.

Le marron foncé n'est pas une couleur traditionnelle et tend à artificialiser et attrister les façades des habitations. (photo 2). Des gammes de brun peuvent cependant être utilisées pour les volets et portes en bois (photo 6).



Gammes de couleurs / source SDAP 17

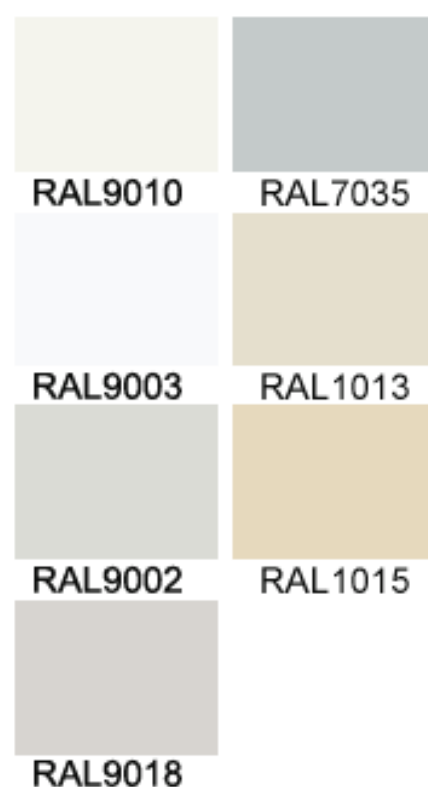
Volets



Portes



Fenêtres



Bâtiments d'activité / article 11 du Règlement

Sont Interdits :

- Les teintes vives et très claires pour les bardages et toitures.
- Les volumes sophistiqués.
- Les murs en maçonnerie non enduits (excepté ceux en pierre de pays).

Favoriser :

- Les bardages en bois (matériaux écologique et renouvelable qui participe à l'économie locale) / Illustrations 1 et 2.
- Les bardages monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Les pentes des toitures comprises entre 25 et 33 %.
- Les hauteurs ne dépassant pas 10 m de haut au faîtage.



1

A droite : hangar agricole métallique avec un bardage blanc clair, et donc très visible en hiver (sols nus).
A gauche : bâtiment agricole en bois avec toiture métallique de la même teinte. Grande discrétion, même en hiver.

2



Bâtiment d'activité en bois



3

Exemples de teintes de bardages se confondant bien dans le paysage

Les clôtures interdites ou à éviter / article 11 du Règlement

Sont Interdits :

- Les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles.
- Pour les piliers des portails, les maçonneries importantes et les effets de style artificiels sans rapport avec le traitement d'ensemble de la clôture.
- Les maçonneries non enduites (excepté pour les murs en moellon).
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de résineux type thuyas ou cyprès
- Les murs hauts en bordure de voie et en secteur peu dense.

Eviter :

- Les matériaux plastiques comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- Les grillages avec les maçonneries visibles (socles en parpaing et piliers en ciment voyants).
- De recourir à des clôtures maçonnées en paysage ouvert ou secteur peu dense, au profit des clôtures végétales.
- Les murs maçonnés en décrochement sur les terrains en pente (peu esthétiques).
- Les piliers en pierre d'imitation.
- Les portails en matériaux plastiques.



Travées et lisses en PVC à éviter



Haie de thuyas, grillage avec socle et piliers en ciment visibles, mur en parpaing non enduit



Mur très haut sur rue en limite d'espace naturel, haie de thuyas.



Piliers de portail en maçonneries imposantes sans lien avec la clôture (grillage).

Mur en décrochement et pilier en pierres d'imitation



Les clôtures autorisées et recommandées / articles 11 et 13 du Règlement

Favoriser :

- Les clôtures végétales composées d'essences locales et diversifiées. Le mélange d'essences persistantes (feuillage toute l'année) et d'essences fleuries assure une bonne intimité et un embellissement des abords de la maison.

En secteur peu dense, les clôtures végétales permettent une meilleure intégration paysagère de la maison.

En fond de parcelle et en limite séparative, les haies peuvent être hautes et plus denses permettant une isolation visuelle et phonique, ainsi qu'une meilleure protection face aux traitements chimiques agricoles.

- Les clôtures maçonnées en pierres de pays (photo du haut) en secteur dense à semi-dense.

- Les clôtures en bois.

- Les accès ouverts au garage (sans clôture ni portail). L'accès libre ainsi dégagé permet de stationner facilement un à deux véhicules devant la maison.



Accès ouvert, muret en pierres de pays, végétation



Accès ouvert, haie, plantations



Portail en bois peint (harmonie des couleurs avec les volets), haie



Haie bocagère mixte, accotement engazonné



Barrières en bois naturel en limites séparatives



Grillage très discret avec piliers en bois, haie de chêne vert en second rang

ANNEXES

En bordure de rue et en secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de la construction principale implantée en bordure de voie.



Exemples de murs hauts en prolongation d'un bâtiment implanté en bordure de rue

Essences recommandées / article 13

Ces essences sont à adapter à la nature du sol.

Les plantations hors sol doivent être évitées afin de limiter la consommation d'eau nécessaire à leur entretien.

FLEURISSEMENT EN PIED DE MUR DES CLÔTURES OU CONSTRUCTIONS :

Roses trémières, soucis, valériane, orpin, lavande, rosiers, romarin, acanthe, marguerite, chardon bleu, belle de nuit, pavot de Californie, lavatère, capucine, iris, pois de senteur, jasmin, passiflore, anémone, arbre au poivre ...



Valériane



Roses trémières



Marguerites



Acanthes



Lavandes

PLANTES GRIMPANTES ASSOCIEES AU BATI :

Rosiers, glycines, vigne, pois de senteur, jasmin, chèvrefeuille, passiflore, renouée (espèce envahissante), solanum...



Exemples de vignes vierges apportant un ombrage en été (rôle bio-climatique)

HAIES et BOSQUETS :

Combinaison des essences caduques, persistantes et fleuries pour des associations plus harmonieuses et qui participent à la biodiversité.

Végétaux à feuillage caduque (qui perdent leurs feuilles en hiver) :

- Erable champêtre
- Charme
- Hêtre
- Noisetier
- Sorbier
- Robinier
- Chêne rouvre
- Sureau noir
- Orme
- Frêne

Végétaux fleuries :

- Abélia grandiflora (arbuste décoratif au feuillage abondant, fleurs blanches)
- Buddleia / arbre aux papillons (abondante floraison, facile à cultiver)
- Aubépine (floraison blanche en mai)
- Lilas (fleurs parfumées)
- Eglantier
- Genêt / Cytisus (fleurs jaunes)
- Forsythia (floraison exubérante jaune au printemps)
- Céanothe (très décoratif, floraison bleue ou blanche)
- Seringat (très décoratif, floraison blanche et parfumée)
- Viorne (feuillage très décoratif)
- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Chèvrefeuille (très odorant)

Végétaux à feuillage persistant (feuillage tout au long de l'année / alternative au thuyas, essences à combiner avec des essences fleuries) :

- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Laurier sauce (pour haie taillée)
- Oranger du Mexique
- Pittosporum tobira (arbuste à fleurs blanches)
- Eleagnus Ebengei (pour haie taillée, croissance rapide, feuillage argenté)
- Buis (pour haie taillée, croissance très lente)
- Houx (haies taillées défensives, décoratives par des fruits rouges en hiver)
- Fusain (pour haies taillées décoratives, croissance rapide)
- Osmanthus (jolies haies touffues très odorantes et vert foncé)
- Arbousier (haie libre décorative par sa floraison)
- Aucuba du Japon (arbuste rustique au feuillage panaché)
- Troènes (croissance très rapide)
- Viorne (feuillage très décoratif)





Pittosporum



Laurier tin



Haie de Troène



Lauriers roses



Oranger du Mexique



Abélia

ARBRES D'ORNEMENT ISOLES OU D'ALIGNEMENT :

Arbres tiges : tilleul argenté, marronnier, platanes d'orient, frêne, charme, chêne vert, pin parasol, pin maritime, érable, paulownia impérial, chêne, orme, érable champêtre, Privilégier les plantations devant la maison, côté rue, pour embellir l'ambiance du village.

ARBRES FRUITIERS : amandier, pêcher, noyer, poirier sauvage, cerisier, olivier, figuiers...



Exemples de vergers