

Commune de SAINT MARTIAL DE MIRAMBEAU

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

Pièce n°5 : Règlement



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE
Dossier arrêté en Conseil Municipal du 3 Mars 2022

	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 20.01.1986	Le 18.08.1987	Le 21.04.1988	Le 09.12.1988
Modification				Le 23.12.1999
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 24.02.2005	Le 17.07.2008		Le 14.05.2009
Révision allégée n°1	Le 16/06/2021	Le 03.03.2022		

en rouge : compléments projet de révision allégée n°1

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 3
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 6
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 (U, Ud, Uo, Uxv)	p. 9
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 20
Sous-chapitre 2.1. Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements collectifs (AU, 1AU)	p. 21
Sous-chapitre 2.2. Zones à urbaniser à vocation d'activité économique (AUx, 1AUx)	p. 30
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A, Ap, Ad)	p. 36
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 47
Sous-chapitre 4.1. Zones de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat (Nh)	p. 48
Sous-chapitre 4.2. Zones de protection stricte des espaces naturels et forestiers (Np)	p. 59
TITRE III : ANNEXES	p. 62
Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 63
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil	p. 63
Annexe 3 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel	p. 63
Annexe 4 : Définition des annexes à l'habitation	p. 63
Annexe 5 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du C.U	p. 64
Annexe 6 : Espaces Boisés Classé	p. 66
Annexe 7 : Végétaux recommandés	p. 68
Annexe 8 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux	p. 69
Annexe 9 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols	p. 70

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 6
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

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SAINT MARTIAL DE MIRAMBEAU**.

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 National 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. Les servitudes d'utilité publiques

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).

Est applicable notamment la **servitude de protection de l'église, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques le 23/07/2003.**

Loi du 31 décembre 1913 :

Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).

Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

3. 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)

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

- Code de la santé publique.
- Règlement sanitaire départemental.
- Réglementation sur l'assainissement individuel (Schéma d'assainissement communal / voir pièces annexes)
- Réglementation sur la protection des captages d'eau potable : Captage d'eau au lieu dit « Le Joyeau » en périmètre de protection rapproché qui concerne la partie nord de la commune (voir annexes sanitaires en pièce n°6.1).

5. L'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme

(Ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005 art. 32 Journal Officiel du 9 septembre 2005 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

6. 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

Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Axes concernés : A10 (100 mètres), RD 137 (75 mètres) et RD 730 (75 mètres).

Voir marge graphique sur le plan de zonage.

Dérogation à l'article L.111-1 4° pour le secteur Uo situé en entrée d'agglomération de Mirambeau : voir les orientations d'aménagement et le rapport de présentation.

7. 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.

Axe concerné : Autoroute A10 classée en catégorie 1 qui donne lieu à un fuseau de nuisances sonores de 300 m de part et d'autre de la voie à l'intérieur duquel les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur (le fuseau est identifié sur le plan de zonage).

A l'intérieur de ces fuseaux les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur (voir annexe n°6.3 du PLU).

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

Les carrières constituent un mode d'occupation et d'utilisation du sol qui figure depuis le décret du 9 février 1994 à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

9. Les dispositions relatives au permis de démolir

Le permis de démolir est exigé sur tout le territoire communal (délibération du Conseil Municipal du 17 juillet 2008) sous réserve du maintien de cette disposition.

10. Les dispositions relatives à l'édification des clôtures non agricoles

L'édification des clôtures (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2007), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

11. Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques

En application de l'article 1^{er} du décret n°86-192 du 5 février 1986, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

Rappel de l'article R 111.3.2 du Code de l'urbanisme : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique »

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture, Direction Régionale des Affaires Culturelles à Poitiers conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

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** (U, AU, AUx, A, Nh, Np) ou seulement à une partie de zone dite « **secteur** » désigné par un indice supplémentaire (Ud, Uo, **Uxv**, 1AU, 1AUx, Ad, Ap). 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

- U Zones urbaines équipées ou en cours d'urbanisation
- Dont :
 - Ud : secteur destiné à des équipements publics, d'intérêt collectif ou de loisir
 - Uo : secteur sujet à des orientations d'aménagement
 - Uxv : secteur destiné aux activités agricoles et industrielles liées à la viticulture**

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

- AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- Dont :
 - 1AU : secteur de réserve foncière
- AUx Zone à urbaniser 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 :
 - Ap : secteur inconstructible de protection paysagère
 - Ad : secteur où les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole

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

- Nh Zone de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat
- Np Zone de protection stricte des espaces naturels et forestiers

Certains secteurs particuliers définis aux articles L.123-1, R. 123-11 et L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les plans de zonage. Il s'agit des éléments paysagers à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, des Espaces Boisés Classés, des plantations à réaliser et des zones de

vestiges archéologiques, des fuseaux de nuisances sonores et des marges de retraits d'implantation liés à l'application de l'article L.111-1 4° du CU.

Les éléments paysagers à protéger en application de l'article L. 123-1 7° 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 7° du Code de l'Urbanisme :

- Ensembles ou éléments boisés à protéger / identification par une trame composée de ronds
- Ensembles bâtis à protéger / identification par une trame hachurée continue
- Eléments bâtis isolés à protéger / identification par une étoile

En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

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 et l'annexe n°6 du règlement présentent 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 l'arrêté préfectoral n°04-4118 du 18 novembre 2008 (voir annexe). 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 autorisations préalables.

Les Plantations à Réaliser

Les Plantations à Réaliser 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 zones de vestiges archéologiques

Les zones de vestiges archéologiques sont délimitées par des pointillés composés d'étoiles au plan de zonage.

Les fuseaux de nuisances sonores

Les fuseaux de nuisances sonores liés à l'A10 et à la RD 137 sont identifiés par un trait en zigzag.

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

Les marges de retraits d'implantation liés à l'application de l'article L.111-1 4° du CU, identifiés par rapport à l'A10 et à la RD 137 (retrait de 100 mètres pour l'A10 et de 75 mètres pour la RD 137 et la RD 730 hors parties considérées comme urbanisées) sont identifiés par un trait en pointillé.

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 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 Reconstruction après sinistre / Article L111-3 du Code de l'Urbanisme

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs 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 et de coefficient d'occupation des sols 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.

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
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 20
Sous-Chapitre 2.1. Zones à urbaniser à vocation principale d’habitat et d’équipements collectifs	p. 21
Sous-Chapitre 2.2. Zones à urbaniser à vocation d’activités économiques	p. 30
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 36
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 46
Sous-chapitre 4.1. Zones de constructibilité limitée destinée au maintien de l’habitat (Nh)	p. 47
Sous-chapitre 4.2. Zones de protection des espaces naturels (Np)	p. 57

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Composition des zones urbaines :

U Zones urbaines équipées ou en cours d'urbanisation

Dont :

Ud : secteur destiné à des équipements publics, d'intérêt collectif ou de loisir

Uo : secteur sujet à des orientations d'aménagement

Uxv : secteur destiné aux activités agricoles et industrielles, économiques liées à la viticulture et aux spiritueux

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

Les zones urbaines correspondent aux principaux espaces urbanisés de la commune et notamment :

- le bourg historique de Saint Martial de Mirambeau,
- les zones d'extensions récentes autour du bourg (zones d'urbanisation récente adjacentes et secteur du Breuil)
- les principaux hameaux (Chez Viaud, La Barillauderie, Bouit / Chez Brunet) ainsi que des hameaux confortés de manière restreinte.
- les terrains situés en entrée d'agglomération de Mirambeau au niveau du rond point entre les RD 137 et 730 (secteur Uo) qui ont comme destination de conforter la vocation mixte (commerce, artisanat, habitat) de ce secteur. Ce terrain fait l'objet d'orientations d'aménagement et de prescriptions graphiques permettant de déroger à l'application de l'article L.111-1 4° du CU.

Ces zones urbaines ont une vocation principalement d'habitat et d'équipements. Elles 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 d'éléments bâtis anciens et de constructions contemporaines.

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) afin de préserver les composantes paysagères des différents villages (vergers, plantations). Il encadre également les règles sur les constructions neuves afin d'éviter un gaspillage des terrains constructibles par un encadrement des règles d'implantation par rapport aux voies (article 6).

Le bourg de Saint Martial et le secteur du Breuil sont concernés par la servitude de protection AC1 de l'église (voir plan des servitudes).

A l'heure de la révision du PLU, il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement. Pour les projets de construction ou de réhabilitation, les pétitionnaires doivent donc s'assurer de la faisabilité en matière d'assainissement autonome (en l'absence de réseau collectif).

Certains secteurs (Chez Viaud) sont soumis à des normes de prescription acoustiques liées à l'A10 (voir annexe n°6.3).

Quelques constructions situées dans le bourg à proximité du ruisseau de La Molle sont soumises à un risque lié au retrait-gonflement des sols argileux en aléa moyen (voir prescriptions en annexe du règlement et carte en annexe n°6.3).

Les zones urbaines comprennent :

- un **secteur Ud destiné à « des équipements publics, d'intérêt collectif ou de loisir »**. Ce secteur, situé au cœur du bourg de Saint Martial, délimite l'ensemble des équipements publics composés par la mairie, l'église, la salle des fêtes ainsi qu'un terrain libre destiné à accueillir éventuellement de nouveaux équipements.
- un **secteur Uo** situé en entrée d'agglomération de Mirambeau « **sujet à des orientations d'aménagement** » (voir pièce n°3) et à des prescriptions particulières destinées à assurer une bonne insertion paysagère de ce terrain et à déroger à l'application de l'article L.111-1 4° du CU.
- un **secteur Uxv sur les emprises du hameau de La Bertonnaire dédiées aux activités économiques, constructions et installations agricoles, viticoles et industrielles liées et aux spiritueux (distillation, stockage...).**

Rappels :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire** ;

b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager** ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- **En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.** Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée aux articles 11 et 13 du présent chapitre.

- Le **permis de démolir** s'applique à l'ensemble du territoire communal.

- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la **servitude de protection d'un monument historique** ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.**

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions, travaux et changements de destination à usage industriel, classés ou non au titre des ICPE **à l'exception du secteur Uxv, dans les conditions fixés à l'article U2**
- Les activités industrielles et les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone, **à l'exception du secteur Uxv dans les conditions fixées à l'article U2**
- Les nouvelles exploitations agricoles
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée (dont les carrières au sens du Code de l'environnement).
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir de plus de 10 places.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- L'aménagement de terrains de camping, **à l'exception du secteur Ud.**
- L'installation de caravane lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois (à l'exception des caravanes de chantier durant une période de travaux).
- **Les constructions à usage artisanal, de service, en secteur Uxv**

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

- 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.

- **En secteurs U, Ud, Uo**, La création et l'extension des activités artisanales, de service et commerciales sont autorisées, à la triple 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...)
 - et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.

- **En secteur Uxv**, les constructions à usage commercial, sous réserve d'être directement liées à la vente de produits agricoles et viticoles et spiritueux

- Les constructions, extensions ou aménagements liés à des exploitations agricoles déjà implantées sont autorisés à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur, d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve d'un projet architectural respectueux du caractère bâti du site.

- **En secteur Uxv :**

- les constructions, travaux et changements de destination à usage industriel, classés ou non au titre des ICPE, les activités industrielles et les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), si ces activités sont directement liées à l'exploitation industrielle et viticole (distilleries, brasseries, installations techniques,...)
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions agricoles et industrielles, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâties, aux équipements de desserte, réseaux, traitements, sécurité, défense incendie, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement

- Les occupations et utilisation citées ci-dessus sont autorisées à condition de respecter les règles de réciprocité en vigueur dans le Règlement Sanitaire Départemental.

Dans les zones Ud uniquement :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'une bonne intégration dans le site :

- Les équipements publics et les constructions ou installations de sport, de loisir ou de tourisme,

- Les activités commerciales qui ont un lien avec la vocation de la zone (multi-service, commerce de proximité, vente ou service en lien avec une activité de loisir...).
- Le camping et le caravanning sur terrain aménagé et leurs équipements,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et infrastructures collectifs, dont tous travaux ou installations liés à la station d'épuration existante.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

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. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- 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 (voir annexe du règlement).
- 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 privées 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 U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 (voir distances d'implantation en annexe du règlement).
- 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 ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

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 privés 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 privés.
- 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 pour les opérations d'aménagement d'ensemble (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

3. Pour les constructions individuelles

Concernant les espaces privés, le propriétaire devra se conformer aux exigences de l'opération :

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...).

Il est recommandé la collecte partielle 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.
- 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

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, 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 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.*
- *Les distances de retrait maximale prévues dans le présent règlement s'appliquent à la limite de tout ou partie de la façade donnant sur la rue (et non à l'ensemble de l'emprise de la construction).*
- *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.*
- *Par « constructions de second rang », on entend les constructions implantées sur des parcelles en recul de l'alignement du domaine public ou à l'arrière de terrains déjà bâtis en bordure de voie.*

En secteurs U et Ud :

- Dans le but de maintenir la typologie bâtie, les constructions nouvelles seront édifiées soit :
 - à l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques et privées en façade ou en pignon,
 - soit avec un retrait n'excédant pas 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.

- Les constructions 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.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, un retrait supérieur pourra être autorisé :
 - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe*),
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées (**à l'exception du secteur Uo**)
 - 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.
- 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).
- Pour les groupes d'habitations réalisés sur une parcelle bordant une voie ou emprise publique, la règle générale s'appliquera pour les constructions les plus proches de la voie et pour les autres, on appliquera la règle des constructions de second rang.

Dans le secteur Uo uniquement :

- Les constructions ne pourront être édifiées à moins de 25 mètres de l'alignement de la RD 730 (partie Nord du secteur) conformément à la marge graphique figurant sur le plan de zonage.

En secteur Uxv :

- Sans objet.

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs U, Ud et Uo :

- 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 piscines,
 - 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.

En secteur Uxv :

- Les implantations en limites séparatives et en limites de zone A sont autorisées.

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

En secteurs U, Ud et Uo :

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - 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.

En secteur Uxv :

- Sans objet.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs U, Ud et Uo :

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

En secteur Uxv :

- Sans objet.

ARTICLE U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction en tout point.

En secteurs U, Ud et Uo :

- La hauteur des constructions neuves isolées ou groupées n'excédera pas un étage plus combles aménagées sur rez de chaussée sans dépasser **6,5 mètres** à l'égout du toit.
- 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.
- Pour les bâtiments à usage d'activité économique, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder **10 mètres au faitage (secteur Uo notamment)**.
- 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 garages isolés 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.

En secteur Uxv :

- La hauteur des constructions industrielles et cuves de stockage de liquides ne peut excéder 14 mètres, sauf contrainte technique nécessitant une hauteur supérieure.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions agricoles n'abritant pas d'installations industrielles, ou cuves (bureaux, hangars, locaux techniques)

ARTICLE U 11 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 en mairie (**Guide de la maison saintongeaise**). 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 Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.
- Dans les secteurs soumis à la servitude de protection AC1 des monuments historiques (voir plan des servitudes pièce n°6.2), des prescriptions plus restrictives pourront être imposées après avis du SDAP.
- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en annexe 6.5. du dossier de PLU.**

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 en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.
- 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.
- 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 souches de cheminée seront proches du faîtage.

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 local, 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 ou grattés fin. Les enduits en ciment sont interdits.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- 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 local en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés ou grattés fin. 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.

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 ainsi que l'agencement général des ouvertures dans la façade. Les linteaux seront droits ou délardés. Les encadrements de baies seront sans appui saillant.

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 15 cm et 25 cm par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine et les géométries doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites.

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets battants en bois en bon état seront conservés.
- Les coffres des volets roulants 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...
- *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

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, sous-sols :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour seront interdits.
- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire et leur intérêt énergétique.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines ou bioclimatiques peuvent être admises.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- 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 doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité 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).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

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...
- Pour les portes et volets en matière plastique, le blanc est préférable.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre et sable de pays local.
- Les enduits de couleurs vives et foncées 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. Dans le périmètre de protection de l'église (servitude AC1 / voir plan en annexe 6.2), les constructions en bois devront être enduites (teinte pierre et sable de pays local).

- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits, excepté pour les bâtiments publics.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. 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. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- 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

En secteurs U, Ud, Uo :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1 mètre 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 (doublé d'une haie). L'ensemble ne dépassera pas 1,60 m de hauteur.
- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'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 l'habitation.

En secteur Uxy : elles seront adaptées à l'activité et à la sécurité du site, intégrées à l'environnement

□ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

En secteurs U, Ud, Uo :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètres pourra être autorisé sous réserve de s'intégrer à l'environnement bâti, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs.

En secteur Uxy :

Elles seront adaptées à l'activité et à la sécurité du site, intégrées à l'environnement.

Leur hauteur sera de 2 m minimum.

Elles seront, éventuellement doublées d'une haie constituée d'essence locales. La plantation d'une haie sera imposée sur les linéaires identifiés au plan (légende : « plantations à réaliser figurant au plan de zonage »)

Les couleurs vives et le blanc pur, les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits

□ Les clôtures en limite des zones A et Np

En secteurs U, Ud, Uo :

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- D'un grillage discret confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

En secteur Uxy :

Elles seront adaptées à l'activité et à la sécurité du site, intégrées à l'environnement.

Leur hauteur sera de 2 m minimum.

Elles seront, éventuellement doublées d'une haie constituée d'essence locales. La plantation d'une haie sera imposée sur les linéaires identifiés au plan (légende : « plantations à réaliser figurant au plan de zonage »)

Les couleurs vives et le blanc pur, les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits

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, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec 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 agricoles et bâtiments d'activités

□ Constructions neuves (secteur Uo notamment)

En secteurs U, Ud, Uo :

- 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. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- 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 constructions neuves devront présenter un projet architectural de qualité, simple et discret.
- Les bardages seront si possible monochromes et/ou en bois.
- Les bardages bois sont autorisés et fortement recommandés.
- Les enseignes publicitaires hautes et très voyantes sont interdites. Les enseignes ne devront pas faire pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

En secteur Uxv :

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel.

Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf pour améliorer l'insertion des constructions ou installations, ou en cas d'impératif de sécurité, de viabilisation du terrain par les réseaux, de gestion des écoulements pluviaux et des risques industriels.

- Les bâtiments doivent présenter des volumes simples et être monochromes.

- Coloration :

Les couleurs de façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes (ton pierre calcaire, pierre de pays, beige) et permettre la meilleure insertion dans le site.

Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

- Les bardages métalliques sont autorisés (bardage bac acier) ; la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
- Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits, sauf impossibilité technique, pour les cuves et distilleries notamment.
- Les toitures solaires et photovoltaïques sont autorisées sur les bâtiments agricoles et industriels autorisés dans le secteur, à condition d'être aménagées de manière à assurer la meilleure intégration au site et au paysage (implantation, orientation, bâtiments implantés sur les points bas du site...).

□ 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.

Puits

Les puits devront être préservés et si possible restaurés selon leurs dispositions et matériaux d'origine.

ARTICLE U 12 REALISATION 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.
- 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.

ARTICLE U 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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 7° du Code de l'Urbanisme.**

Haies (clôtures) :

- 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 haies denses de résineux composées d'une seule essence de type thuyas ou cyprès de Leyland ne sont pas recommandées.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin, tilleul, chêne...).
- 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 vernaculaire (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) 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 :

- Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer de haies champêtres ou de bandes boisées 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.
- Leur largeur minimale sera de :
 - 5 mètres pour les plantations à réaliser prescrites en zone U du bourg de St Martial
 - **et de 10 mètres pour les plantations à réaliser prescrites dans le secteur Uo située en entrée d'agglomération de Mirambeau.**

Dans le secteur Uxv :

- Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer de haies champêtres composées d'essences locales et / ou diversifiées mêlant essences caduques et persistantes.
- Leur largeur minimale sera de 5 mètres

Aires de stationnement et traitement des abords des bâtiments à usage d'activité économique (autre qu'agricole / secteur Uo notamment) :

- Les aires de stationnement liées à une activité économique doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour 6 places de stationnement au minimum (**secteur Uo notamment**).
- Les pieds de bâtiments ne doivent pas être systématiquement imperméabilisés, sauf contraintes liés à l'activité reconnues. Une bande engazonnée et/ou paysagée devra être plantée en pied de bâtiment dans les pourtours pouvant le permettre.
- Les essences grimpantes sur les bardages sont recommandées.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas institué de COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 V Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Composition des zones A Urbaniser :

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

AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
Dont :
1AU : secteur de réserve foncière

Sous-Chapitre 2.2. Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques

AUx Zone à urbaniser 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, 1AU).
- Le deuxième sous-chapitre régit les zones ayant une vocation d'activité économique (AUx).

SOUS-CHAPITRE 2.1

ZONES A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS AU, 1AU

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

- AU** Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
Dont :
1AU : secteur de réserve foncière

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

Les zones AU à vocation principale d'habitat correspondent à des terrains à caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensembles (lotissements et opérations groupées d'un minimum de logements, équipements publics).

Deux zones AU sont ainsi définies en continuité de la zone urbaine du bourg de Saint Martial en partie Sud :

- une zone AU située en bordure de la RD 254 qui s'inscrit dans la prolongation de la zone d'urbanisation récente (lotissement communal) située derrière l'église). Cette zone fait l'objet d'une orientations d'aménagement (pièce n°3) qui imposent la prolongation jusqu'à la RD 254 du chemin rural n°10 (sans tracé imposé), ainsi que la plantation d'une haie bocagère en limite de zone agricole.
- **Un secteur 1AU de réserve foncière situé en frange sud du bourg dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être accordée après modification ou révision simplifiée du PLU.**

Des « plantations à réaliser » sont inscrites sur le plan de zonage pour ces deux zones.

Afin d'éviter le gaspillage foncier de ces terrains et d'éviter les petites opérations sans réflexion d'ensemble, un nombre minimal de quatre logements s'est imposé pour toute opération de lotissement ou d'opération groupée, excepté s'il s'agit de la construction de logements locatifs aidés (qui sont favorisés même pour la construction de moins de quatre logements).

La vocation première des zones AU est résidentielle. Les commerces et 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.

Rappels :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ^[L1111]_[S1111]
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire** ^[L1111]_[S1111]
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** ^[L1111]_[S1111]

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ^[L1111]_[S1111] ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager**
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- **En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.** Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée aux articles 11 et 13 du présent chapitre.

- Le **permis de démolir** s'applique à l'ensemble du territoire communal.

- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la **servitude de protection d'un monument historique** ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.**

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions isolées ou groupement d'habitation qui ne sont pas autorisés sous condition à l'article 2.
- Les constructions, travaux et changements de destination à usage industriel, classés ou non au titre des ICPE.
- Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- Les nouvelles exploitations agricoles.
- Les lotissements ou groupements d'habitation **de moins de quatre logements**, excepté s'il s'agit de la construction de logements locatifs aidés.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée (dont les carrières au sens du Code de l'environnement).
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- L'aménagement de terrains de camping.
- L'installation de caravane lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois (à l'exception des caravanes de chantier durant une période de travaux).

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

- 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 neuves (à usage d'habitation, de commerce, de service ou d'artisanat) sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (de type ZAC, lotissement ou groupes d'habitation...) et sous réserve du respect des orientations d'aménagement (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 secteur, la création et l'extension d'activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple 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...)
 - et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

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. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- 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 (voir annexe du règlement).
- 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 privées 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 AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 (voir distances d'implantation en annexe du règlement.).
- 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 ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

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 pour les opérations d'aménagement d'ensemble (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

3. Pour les constructions individuelles

Concernant les espaces privatifs, le propriétaire devra se conformer aux exigences de l'opération :

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...).

Il est recommandé la collecte partielle 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.
- 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

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, 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 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.*

- *Les distances de retrait maximale prévues dans le présent règlement s'appliquent à la limite de tout ou partie de la façade donnant sur la rue (et non à l'ensemble de l'emprise de la construction).*

- *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.*

- *Par « constructions de second rang », on entend les constructions implantées sur des parcelles en recul de l'alignement du domaine public ou à l'arrière de terrains déjà bâtis en bordure de voie.*

- Dans le but de maintenir la typologie bâtie, les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- à l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques et privées en façade ou en pignon,
- soit avec un retrait n'excédant pas 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.

- Les constructions 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.

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, un retrait supérieur pourra être autorisé :

- pour les constructions annexes (*les annexes sont définies 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.

- 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).

- Pour les groupes d'habitations réalisés sur une parcelle bordant une voie ou emprise publique, la règle générale s'appliquera pour les constructions les plus proches de la voie et pour les autres, on appliquera la règle des constructions de second rang.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - 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 AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction en tout point.

- La hauteur des constructions neuves isolées ou groupées n'excédera pas un étage plus combles aménagées sur rez de chaussée sans dépasser **6,5 mètres** à l'égout du toit.
- 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 garages isolés 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.

ARTICLE AU 11 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.
- Dans les secteurs soumis à la servitude de protection AC1 des monuments historiques (voir plan des servitudes pièce n°6.2), des prescriptions plus restrictives pourront être imposées après avis du SDAP.
- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en annexe 6.5. du dossier de PLU.**

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, sous-sols :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour seront interdits.
- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire et leur intérêt énergétique.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines ou bioclimatiques peuvent être admises.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- 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 doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité 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).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

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...
- Pour les portes et volets en matière plastique, le blanc est préférable.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre et sable de pays local.
- Les enduits de couleurs vives et foncées 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. Dans le périmètre de protection de l'église (servitude AC1 / voir plan en annexe 6.2), les constructions en bois devront être enduites (teinte pierre et sable de pays local).
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits, excepté pour les bâtiments publics.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. 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. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- 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 mètre 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 (doublé d'une haie).

L'ensemble ne dépassera pas 1,60 m de hauteur.

- D'un grillage discret.

- D'une barrière en bois, doublée ou non d'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 l'habitation.

□ **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, doublée ou non d'une haie.

- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètres pourra être autorisé sous réserve de s'intégrer à l'environnement bâti, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs.

□ **Les clôtures en limite des zones A et Np**

Elles seront constituées soit :

- *d'une haie (voir article 13),*

- D'un grillage discret confondu ou non dans une haie.

- D'une barrière en bois, doublée ou non 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, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec 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 REALISATION 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.

- 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.

ARTICLE AU 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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.

Haies (clôtures) :

- 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 haies denses de résineux composées d'une seule essence de type thuyas ou cyprès de Leyland ne sont pas recommandées.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin, tilleul, chêne...).
- 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 vernaculaire (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) 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 :

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) 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.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les zones AU, excepté dans le secteur 1AU :

Il n'est pas institué de COS.

Dans le secteur 1 AU uniquement :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0 (C.O.S nul).

Cet article devra être modifié pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

- Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.
- L'implantation d'exploitations agricoles.
- Les lotissements à usage d'habitat.
- Le camping et le caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles soumises à des conditions particulières qui sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions énoncées ci-dessous :

- Les constructions neuves autorisées le sont :
 - soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement à usage d'activité, Z.A.C, schéma d'ensemble approuvé par la collectivité...),
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux) et sous réserve du respect du schéma d'aménagement d'ensemble de la zone approuvé par la collectivité.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUX 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

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. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- 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 (voir annexe du règlement).
- 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 privées 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 AUX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 (voir distances d'implantation en annexe du règlement.).
- 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 ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

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 pour les opérations d'aménagement d'ensemble (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

3. Pour les constructions individuelles

Concernant les espaces privatifs, le propriétaire devra se conformer aux exigences de l'opération :

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...).

Il est recommandé la collecte partielle 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.
- 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

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, 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 ne peut-être édifiée à moins de **75 mètres de l'axe de l'ex RN 137 et de la RD 730.** (application de l'article L.111-1 4° du Code de l'Urbanisme).
- Les règles d'implantations devront en priorité s'adapter aux normes de sécurité et de salubrité publiques imposées ou recommandées en fonction de la nature de l'activité.

ARTICLE AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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 MEME PROPRIETE

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, 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 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

ARTICLE AUX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction en tout point.

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation autorisées (gardiennage...) ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser **6,5 mètres** à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments d'activité, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder **10 mètres au faitage**, excepté pour les appendices techniques (silos, cheminées...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.

ARTICLE AUX 11 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.6 du dossier de PLU.

Bâtiments d'activité

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Elles 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. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.
- Les constructions neuves devront présenter un projet architectural de qualité, simple et discret.
- Les bardages seront si possible monochromes et/ou en bois.
- Les bardages bois sont autorisés et fortement recommandés.
- Les enseignes publicitaires hautes et très voyantes sont interdites. Les enseignes ne devront pas faire pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

Habitations neuves autorisées (gardiennage...)

Voir cadre réglementaire applicable aux zones AU concernant le chapitre « Les constructions neuves et leurs extensions ».

Clôtures

- Les clôtures éventuelles seront constituées d'un grillage discret doublé ou non dans une haie.
- Des clôtures maçonnées pourront être autorisées uniquement pour des raisons de sécurité ou de salubrité publique ou justifiées par un mode particulier d'utilisation du sol. Elles ne dépasseront pas deux mètres de haut et seront obligatoirement enduites des deux côtés (enduit couleur ton pierre de pays). Les matériaux précaires et matériaux plastiques sont interdits.

ARTICLE AUX 12 REALISATION 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.
- 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.

ARTICLE AUX 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Voir essences recommandées en annexe

Haies (clôtures)

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées :

- Les parcelles privées bâties devront comprendre un minimum de plantations sous forme d'arbres d'ornement isolés ou en bosquets (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques) aux abords des bâtiments d'activités.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison **d'un arbre tige pour 6 places de stationnement** au minimum.
- Les pieds de bâtiments ne doivent pas être systématiquement imperméabilisés, sauf contraintes liées à l'activité reconnues. Une bande engazonnée et/ou paysagée devra être plantée en pied de bâtiment dans les pourtours pouvant le permettre.
- Les surfaces engazonnées devront être favorisées afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les essences grimpantes sur les bardages sont recommandées.

Accotements des voies :

- En bordure des principales voies de desserte collectives, un traitement paysager est imposé. Il pourra concerner : un traitement paysager des accotements des voies (plantation d'arbres d'alignement ou de massifs) ou des zones de stationnement ainsi qu'une gestion naturelle de l'assainissement pluvial (bassin de rétention paysager, noues engazonnées).
- Les plantations hors sol sont à limiter.
- Les essences pérennes doivent être préférées aux essences annuelles ou saisonnières qui demandent beaucoup d'entretien.
- L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées en vue notamment de favoriser la rétention des eaux de ruissellement.
- Les techniques alternatives d'assainissement pluvial de type bassin de rétention, noues et haies paysagés sont à favoriser si la nature et la taille de l'opération le permettent et si la nature du sol s'y prête.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Composition des zones agricoles :

A Zone agricole stricte

Dont :

Ap : secteur inconstructible de protection paysagère

Ad : secteur où les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole

Descriptif des zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent à la plupart des terres et exploitations agricoles de la commune.

Les zones agricoles strictes (A) n'autorisent pas d'autre affectation, exceptés les équipements publics ou d'intérêt collectif. Leur réglementation est stricte et vouée uniquement à l'agriculture. Les exploitations agricoles identifiées en zone A correspondent à des exploitations pérennes qui sont facilement identifiables car non incérées au cœur de hameaux ou secteurs résidentiels.

Les zones agricoles comprennent :

- **un secteur Ap**, strictement inconstructible, de protection paysagère qui correspond au promontoire de Moulin Bergis, qui constitue un paysage remarquable visible depuis l'autoroute A10.

- **des secteurs Ad où les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole**, conformément à l'application de l'article L.123-3 1° du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs correspondent à des ensembles de bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial et qui peuvent faire l'objet d'une autre utilisation (habitat ou activité autre qu'agricole) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

Certains anciens moulins ainsi que le relais de chasse de la Bertonnière sont identifiés par le plan de zonage comme éléments à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Rappels :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire** ;

b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager**.

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2007), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- Le **permis de démolir** s'applique à l'ensemble du territoire communal.

- **En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.** Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée aux articles 11 et 13 du présent chapitre.

- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la **servitude de protection d'un monument historique** ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

- **Les coupes ou abattages d'arbres situés dans les Espaces Boisés Classés et figurant dans les cas prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés** (voir annexe).

- **Les carrières** constituent un mode d'occupation et d'utilisation du sol qui figure depuis le décret du 9 février 1994 à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.**

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et à titre de précision :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisir sur terrains non aménagés à cet effet.
- 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 la bande non aedificandi portée au plan,

- toutes les constructions et installations sont interdites

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

Dans les zones A, excepté dans les secteurs Ap et Ac :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées ci-après :

- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions et annexes à condition :

- d'être occupés par un exploitant agricole en activité.
- d'être situés à proximité de l'exploitation ou des terres concernées,
- d'une bonne intégration dans le paysage environnant.
- de respecter les règles de réciprocité en vigueur dans le Règlement Sanitaire Départemental.

Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.

Dans le cas de la construction d'une habitation pour un exploitant, celle-ci devra se situer à proximité des bâtiments (dans un rayon de 100 m sauf difficulté technique reconnue).

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
- ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif,
- ou réalisés dans le cadre d'une ouverture de carrière autorisée selon la réglementation en vigueur au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

- Les changements de destination de bâtiments agricoles sont autorisés à la condition qu'ils soient destinés à des exploitants agricoles en activité.

- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux réseaux et infrastructures publics ou d'intérêt collectif (dont les éoliennes).

- La construction d'abris légers pour fourrage et animaux est autorisée sous réserve d'avoir une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SHOB et sous réserve d'être construite en bois ou revêtue d'un bardage en bois. L'extension ultérieure de ces bâtiments annexes ainsi que leur changement de destination est interdite.

Dans les secteurs Ap uniquement :

- Seuls les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et infrastructures d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne intégration.

- Les petits ouvrages annexes nécessaires à l'activité agricole (éoliennes individuelles, petits locaux techniques de moins de 20 m², fosses...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

- les abris légers de moins de 50 m destinés à l'abri d'animaux d'élevage seront autorisés (notamment dans le cadre d'une gestion par pâturage extensif).

L'extension ultérieure de ces bâtiments annexes ainsi que leur changement de destination est interdite.

Toute autre construction (habitation agricole, hangar, stabulation...) est interdite.

Dans les secteurs Ac uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, les changements de destination autre qu'agricoles (habitat, activité non agricole...) sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.123-3 1° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

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. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- 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 (voir annexe du règlement).
- 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 privées 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 RESEAUX

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 (voir distances d'implantation en annexe du règlement.).
- 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 ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

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 constructions individuelles

Concernant les espaces privés, le propriétaire devra se conformer aux exigences de l'opération :

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...).

Il est recommandé la collecte partielle 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.
- 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

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, 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 ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction ne peut-être édifée à moins de :
 - **10 mètres de l'alignement des routes départementales.**
 - **et 5 mètres de l'alignement des voies communales.**
- Les nouvelles habitations à usage agricole ne pourront être édifées à moins de :
 - **75 mètres de l'axe de la RD 137 et de la RD 730**
 - **et de 100 mètres de l'axe de l'A10.**
- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles à usage d'habitation (autorisées sous conditions à l'article 2) situées aux abords mêmes des hameaux pourront également s'implanter soit :
 - à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité.
 - ou au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
- Les extensions des bâtiments anciens 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).
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe*).
 - 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 A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, 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 A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction en tout point

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser **6,5 mètres** à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les bâtiments d'activité agricole ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- La hauteur des garages isolés 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.

ARTICLE A 11 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

– PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 123-1 7° 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 en mairie (**Guide de la maison saintongeaise**). 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 Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.
- Dans les secteurs soumis à la servitude de protection AC1 des monuments historiques (voir plan des servitudes pièce n°6.2), des prescriptions plus restrictives pourront être imposées après avis du SDAP.
- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en annexe 6.5. du dossier de PLU.**

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 en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.
- 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.
- 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 souches de cheminée seront proches du faîtage.

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 local, 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 ou grattés fin. Les enduits en ciment sont interdits.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- 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 local en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés ou grattés fin. 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.

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 ainsi que l'agencement général des ouvertures dans la façade. Les linteaux seront droits ou déladés. Les encadrements de baies seront sans appui saillant.

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 15 cm et 25 cm par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine et les géométries doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites.

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets battants en bois en bon état seront conservés.
- Les coffres des volets roulants 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...
- *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
--

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, sous-sols :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour seront interdits.
- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire et leur intérêt énergétique.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines ou bioclimatiques peuvent être admises.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- 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 doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité 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).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

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...
- Pour les portes et volets en matière plastique, le blanc est préférable.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre et sable de pays local.
- Les enduits de couleurs vives et foncées 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. Dans le périmètre de protection de l'église (servitude AC1 / voir plan en annexe 6.2), les constructions en bois devront être enduites (teinte pierre et sable de pays local).
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits, excepté pour les bâtiments publics.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. 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. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- 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 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés avec un enduit ton pierre de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique et doublé d'une haie.

- D'un grillage discret sans socle en parpaing et pilier en ciment visibles confondu ou non dans une haie ne dépassant pas 1,50 mètres de haut.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie ne dépassant pas 1,50 mètres de haut.

□ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- *D'une haie (voir article 13).*
- D'un grillage discret sans socle en parpaing et pilier en ciment visibles confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non 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, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec 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 agricoles

□ 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. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés.

□ 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 en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Bâti ancien à protéger (moulins, relais de chasse) :

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 (puits, dépendances, 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).

Bâtiments agricoles et bâtiments d'activité

□ 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. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés.

□ 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.

Puits

Les puits devront être préservés et si possible restaurés selon leurs dispositions et matériaux d'origine.

ARTICLE A 12 REALISATION 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.
- 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.

ARTICLE A 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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 7° du Code de l'Urbanisme.**

Haies (clôtures) :

- 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 haies denses de résineux composées d'une seule essence de type thuyas ou cyprès de Leyland ne sont pas recommandées.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin, tilleul, chêne...).
- 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 vernaculaire (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) 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 :

- Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer de haies champêtres composées d'essences locales et / ou diversifiées mêlant essences caduques et persistantes.

- Leur largeur minimale sera de 5 mètres

Espaces Boisés Classés (voir annexe 6 du règlement) :

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

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas institué de COS.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Composition des zones naturelles et forestières (N) :

Sous-Chapitre 4.1. Zones de constructibilité limitée

Nh Zones de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat

Sous-Chapitre 4.2. Zones de protection des espaces naturels (Np)

Np Zones de protection stricte des espaces naturels et forestiers

Distinction de deux sous-chapitres :

Les zones naturelles et forestières comprennent deux types de zones très différentes 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** sont essentiellement destinées au maintien de l'habitat et des activités agricoles qui peuvent s'y trouver (**zones Nh**). Elles qui ont pour objectif le maintien du patrimoine bâti existant sans possibilité nouvelle de constructions d'habitation. Compte tenu de la forte imbrication de l'activité agricole dans les secteurs bâtis isolés, ces zones permettent également le maintien de cette activité.

- **Les zones de protection stricte des espaces naturels et forestiers (Np)** identifient les espaces naturels à préserver ; ruisseaux et vallées humides, massifs boisés. Quasiment aucune construction n'y sont autorisées à l'exception des installations techniques d'intérêt collectif.

SOUS-CHAPITRE 4.1.

ZONES DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE (Nh)

Composition des zones de constructibilité limitée :

Nh Zones de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat

Description des zones de constructibilité limitée :

Les **zones Nh** de constructibilité limitées correspondent aux hameaux ou espaces bâtis isolés et peu denses qui ne sont pas ouverts à l'urbanisation pour des raisons de protection du patrimoine et de limitation du mitage urbain. Ces secteurs identifient donc les secteurs bâtis isolés qui ne sont pas classés en zones U.

Ces espaces peuvent mêler habitations et exploitations agricoles.

Les nouvelles constructions d'habitations ne sont donc pas autorisées. En outre, cette restriction n'empêche pas les opérations d'extension, d'adaptation du bâti existant ainsi que la construction d'annexes à l'habitation.

Le confortement des exploitations agricoles déjà implantées est autorisé sous condition.

Certains secteurs et éléments isolés (anciens moulins, domaine de Beau Séjour) sont identifiés en élément à préserver en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Rappels :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire** ;

b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager** ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- **En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local**

d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée aux articles 11 et 13 du présent chapitre.

- Le **permis de démolir** s'applique à l'ensemble du territoire communal.

- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la **servitude de protection d'un monument historique** ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.**

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE N°1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et à titre de précision :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisir sur terrains non aménagés à cet effet.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les éoliennes

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

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

- Les aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes liés à des bâtiments existants sont autorisés à condition :
 - que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local et du paysage environnant,
 - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole existante.
 - que l'éventuelle activité créée n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.
 - que les extensions ne dépassent pas 40 % de la S.H.O.N existante (voir définition de la SHON en annexe du règlement).
- Les constructions des bâtiments nécessaires aux activités agricoles déjà implantées (dont les activités équestres) ainsi que leurs aménagements, extensions, clôtures et annexes sont autorisées à la condition :
 - d'être occupés par un exploitant agricole en activité,
 - d'être situés à proximité de l'exploitation concernée,
 - de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien au paysage.

- de n'entraîner, pour le voisinage, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur (RSD et ICPE).

Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.

Dans le cas de la construction d'une habitation pour un exploitant, celle-ci devra se situer à proximité des bâtiments (moins de 100 m sauf difficulté technique reconnue).

- 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 constructions, aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes des activités agro-touristiques ou de tourisme vert à usage d'accueil, d'hébergement ou de restauration sont autorisés, à la double condition :
 - de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet architectural de qualité adapté à la typologie du site,
 - et que l'activité soit liée à une exploitation agricole existante ou située à proximité d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments existants présentant un intérêt architectural.
- Les changements de destination des anciens bâtiments présentant un intérêt architectural en habitation, commerce, service ou artisanat sont autorisés :
 - sous réserve d'un projet architectural de qualité,
 - à condition d'être compatibles avec les exploitations agricoles situées à proximité (respect des règles d'éloignement).
 - et à condition de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement à condition qu'ils soient liés :
 - à une activité agricole,
 - ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif,
- Les terrains de camping (autres que les PRL et villages de Vacances Légers qui sont interdits) et leurs équipements sont autorisés à la condition de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole en place.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

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. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- 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 (voir annexe du règlement).
- 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.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 privées 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 RESEAUX

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 (voir distances d'implantation en annexe du règlement.).
- 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 ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

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 constructions individuelles

Concernant les espaces privatifs, le propriétaire devra se conformer aux exigences de l'opération :

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...).

Il est recommandé la collecte partielle 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.
- 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

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, 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 ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction ne peut-être édifiée à moins de :
 - **10 mètres de l'alignement des routes départementales.**

- et 5 mètres de l'alignement des voies communales.

- Les nouvelles habitations à usage agricole ne pourront être édifiées à moins de :
 - **75 mètres de l'axe de la RD 137 et de la RD 730**
 - **et de 100 mètres de l'axe de l'A10.**
- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles à usage d'habitation (autorisées sous conditions à l'article 2) situées aux abords mêmes des hameaux pourront également s'implanter soit :
 - à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité.
 - ou au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
- Les extensions des bâtiments anciens 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).
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe*).
 - 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 N° 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, 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° 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

ARTICLE N° 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction en tout point

Extensions et reconstructions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural (bâtiments anciens) :

- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.

Constructions neuves autorisées sous condition, annexes, clôtures :

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation agricole ou d'activité agro-touristique ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser **6,5 mètres** à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les bâtiments d'activité agricole ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- La hauteur des garages isolés 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.

ARTICLE N° 11 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

– PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 123-1 7° 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 en mairie (**Guide de la maison saintongeaise**). 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 Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.
- Dans les secteurs soumis à la servitude de protection AC1 des monuments historiques (voir plan des servitudes pièce n°6.2), des prescriptions plus restrictives pourront être imposées après avis du SDAP.
- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en annexe 6.5. du dossier de PLU.**

<p align="center">Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions</p>
--

Toiture

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.
- 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.
- 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 souches de cheminée seront proches du faîtage.

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 local, 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 ou grattés fin. Les enduits en ciment sont interdits.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- 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 local en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés ou grattés fin. 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.

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 ainsi que l'agencement général des ouvertures dans la façade. Les linteaux seront droits ou délardés. Les encadrements de baies seront sans appui saillant.

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 15 cm et 25 cm par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine et les géométries doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites.

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets battants en bois en bon état seront conservés.
- Les coffres des volets roulants 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...
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

<p style="text-align: center;">Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions (autorisées sous condition à l'article 2)</p>

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, sous-sols :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour seront interdits.
- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire et leur intérêt énergétique.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines ou bioclimatiques peuvent être admises.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- 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 doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminée seront proches du faitage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité 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).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

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...
- Pour les portes et volets en matière plastique, le blanc est préférable.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre et sable de pays local.
- Les enduits de couleurs vives et foncées 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. Dans le périmètre de protection de l'église (servitude AC1 / voir plan en annexe 6.2), les constructions en bois devront être enduites (teinte pierre et sable de pays local).
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits, excepté pour les bâtiments publics.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. 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. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- 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 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés avec un enduit ton pierre de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique et doublé d'une haie.
- D'un grillage discret sans socle en parpaing et pilier en ciment visibles confondu ou non dans une haie ne dépassant pas 1,50 mètres de haut.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie ne dépassant pas 1,50 mètres de haut.

□ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un grillage discret sans socle en parpaing et pilier en ciment visibles confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non 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, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec 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 agricoles

□ 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. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, le choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés.

□ 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.

Éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Bâti ancien à protéger (moulins, relais de chasse) :

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 (puits, dépendances, 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).

Bâtiments agricoles et bâtiments d'activité

□ 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. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, le choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés.

□ 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.

Puits

Les puits devront être préservés et si possible restaurés selon leurs dispositions et matériaux d'origine.

ARTICLE N° 12 REALISATION 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.
- 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.

ARTICLE N° 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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 7° du Code de l'Urbanisme.**

Haies (clôtures) :

- 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 haies denses de résineux composées d'une seule essence de type thuyas ou cyprès de Leyland ne sont pas recommandées.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin, tilleul, chêne...).
- 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 vernaculaire (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) 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.

Espaces Boisés Classés (voir annexe 6 du règlement) :

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

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N° 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas institué de COS.

SOUS-CHAPITRE 4.2.

ZONES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS Np

Composition des zones de protection des espaces naturels (Np)

Np Zone de protection stricte des espaces naturels et forestiers

Description des zones de protection des espaces naturels (Np)

Les zones Np correspondent aux zones naturelles à protéger en raison de leur richesse écologique et paysagère (vallées humides, ruisseaux et massifs forestiers).

L'inconstructibilité est la règle générale, excepté pour quelques utilisations d'intérêt général.

La quasi-totalité des massifs boisés sont protégés et identifiés en Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Certaines haies bocagères sont protégées au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Elles doivent donc être préservées ou remplacées par des essences similaires, sans pour autant interdire la création de nouveaux accès aux parcelles agricoles.

Rappels :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire** ;
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager** ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- **En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.**

123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée aux articles 11 et 13 du présent chapitre.

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

- Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE Np 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et à titre de précision :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisir sur terrains non aménagés à cet effet.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les éoliennes

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

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

- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet (respect du Règlement National d'Urbanisme)

ARTICLE Np 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet (respect du Règlement National d'Urbanisme)

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 ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet (respect du Règlement National d'Urbanisme)

ARTICLE Np 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet (respect du Règlement National d'Urbanisme)

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

Sans objet (respect du Règlement National d'Urbanisme)

ARTICLE Np 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet (respect du Règlement National d'Urbanisme)

ARTICLE Np 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet (respect du Règlement National d'Urbanisme)

ARTICLE Np 11 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Puits

Les puits devront être préservés et si possible restaurés selon leurs dispositions et matériaux d'origine.

ARTICLE Np 12 REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet (respect du Règlement National d'Urbanisme)

ARTICLE Np 13 REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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 7° du Code de l'Urbanisme.**

Espaces Boisés Classés (voir annexe 6 du règlement) :

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

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Np 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas institué de COS.

TITRE III / ANNEXES

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

Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil

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 123-1 7° du C.U

Annexe 6 : Espaces Boisés Classé

Annexe 7 : Végétaux recommandés

Annexe 8 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux

Annexe 9 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols

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^o 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

Le dispositif d'épandage individuel ne peut être implanté à moins de :

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 à l'habitation

Définition d'une annexe : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, 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 :

- Abri de jardin n'excédant pas 12 m² de S.H.O.B.
- Garage isolé n'excédant pas 20 m² de S.H.O.B (pour les zones Nh uniquement, pas de limitation pour les autres zones)
- Piscine
- Local technique de piscine n'excédant pas 9 m² de S.H.O.B.
- Serre à usage non professionnel

Annexe 5 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

A/ Application réglementaire prévue par le Code de l'Urbanisme et interprétation

Article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Les P.L.U peuvent : 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Article R. 123-9 11° du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

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

Pour les éléments bâtis :

En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour les éléments bâtis ou naturels :

En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Interprétations des services instructeurs

La préservation des éléments identifiés justifie une interprétation stricte de l'application du présent règlement et peut également justifier des refus ou modifications d'autorisation sans pour autant que le cas concerné soit spécifiquement pris en compte par le règlement.

Par exemple, l'implantation d'un bâtiment agricole dans un secteur identifié au L. 123-1 7° peut être refusé pour un motif d'incompatibilité avec l'objectif de préservation du site, même si les bâtiments sont autorisés dans la zone ou le secteur.

Etablissement de procès-verbaux en cas d'infraction

Dans le cas d'un non respect du champ d'application de l'article L. 123-1 7° ou si une intervention est très urgente (travaux projetés à court terme ou en cours), le maire (ou tout autre agent ou officier ayant cette compétence) peut dresser un procès verbal à l'auteur des travaux ayant pour effet la destruction d'un élément identifié ou le non respect des prescriptions réglementaires (application des articles L. 160-1 et L. 480-1 du Code de l'urbanisme / voir annexe 13 du règlement).

B / Identification par le Plan de zonage

Le plan de zonage identifie trois type d'éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- Ensembles ou éléments boisés à protéger / identification par une trame hachurée composée de ronds
- Ensembles bâtis à protéger / identification par une trame hachurée continue
- Eléments bâtis isolés à protéger / identification par une étoile

C/ Application réglementaire spécifique

Le règlement du PLU définit des prescriptions réglementaires aux articles 11 et 13 du règlement

Articles 11 des zones concernées :

Outre le champ d'application réglementaire des articles L. 430-1 et L. 442-2 du Code de l'Urbanisme, le règlement définit des prescriptions réglementaires spécifiques aux éléments bâtis identifiés (hachures continues).

Articles 13 des zones concernées :

Les éléments boisés indépendants d'un ensemble bâti (trame hachurée discontinue) sont identifiés

principalement afin de garantir la préservation de haies bocagères ou bosquets situés dans des secteurs constructibles (U ou AU) pour leur intérêt paysager et leur rôle d'intégration des constructions neuves, Dans les zones U et AU, cette protection suppose que les constructions autorisées doivent s'adapter aux boisements identifiés sans pour autant interdire strictement leur suppression. Leur remplacement par des essences similaires est autorisé.

Dans les zones A et Np, cette protection suppose un maintien des boisements en autorisant cependant la suppression de quelques sujets en vue de créer des accès ou de réaliser des travaux d'entretien.

D/ Détail des éléments bâtis identifiés et des objectifs de protection

Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt et objectif de protection
Relais de chasse de la Bertonnière	Partie nord de la commune Parcelle : 48 Zone A Identification par une étoile	Bon état de conservation. Maintien des composantes architecturales et paysagères en place (spécificités architecturales)
Ensemble bâti de Beau-séjour	Partie nord de la commune Parcelle : 27 en partie Zone Nh Identification par une zone hachurée Logis de Beauséjour XVIII ^{ème} : ce logis comprend une chapelle, des douves, un pavillon de chasse et un pigeonnier, ainsi qu'un parc arboré.	Maintien des composantes architecturales et paysagères en place (spécificités architecturales, dépendances, mur d'enceinte en pierre de pays, portail, parc et arbres remarquables...) et restauration des dépendances en ruine.
		
Moulin de Bergis	Partie sud de la commune Parcelle : Zone U Identification par une étoile Moulin à vent du XIX ^{ème} ce moulin est en activité jusqu'après la seconde guerre mondiale grâce au « père Chapeau » puis à son petit-fils. Utilisé pour concasser des grains destinés à l'élevage, il est situé sur une position excellente, au débouché d'un couloir vers l'ouest et des vents de la mer, sur une butte à plus de 30 mètres de dénivellation.	Bon état de conservation. Restauration respectueuse de la typologie et des matériaux traditionnels
		

Moulin des Terriers	Partie sud de la commune Parcelle : 13 Zone Nh Identification par une étoile	Maintien des vestiges du moulin Restauration respectueuse de la typologie et des matériaux traditionnels
Moulin de La Garde	Partie centrale de la commune Parcelle : 4 Zone Nh Identification par une étoile	Maintien des vestiges du moulin Restauration respectueuse de la typologie et des matériaux traditionnels 
Moulin de Chanterenne	Partie sud de la commune Parcelle : 7 Zone Nh Identification par une étoile	Maintien des vestiges du moulin Restauration respectueuse de la typologie et des matériaux traditionnels 

Annexe 6 : Espaces Boisés Classés

Extrait de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme :

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au 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 de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôture, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumise à autorisation. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 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 P.O.S. rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par un 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 résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un P.L.U. a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de

l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963.

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

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421.2.1 et L. 421.2.8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421.9 sont alors applicables.

- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

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 ;

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 1^{er} 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 : Végétaux recommandés

A/ FLEURISSEMENT EN PIED DE MUR DES CLÔTURES OU HABITATIONS :

(voir document de sensibilisation)

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 ...

B/ PLANTES GRIMPANTES ASSOCIEES AU BATI :

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

C/ LES HAIES CHAMPÊTRES :

Combiner les 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 (très bon pour la biodiversité)
- Sorbier
- Robinier
- Chêne rouvre
- Sureau noir

☐ 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)
- Pittosporum tobira (arbuste à fleurs blanches)
- Eleagnus Ebengei (pour haie taillée, croissance rapide, feuillage argenté)
- Buis (pour haie taillée, croissance très lente)
- Houx (pour haies taillées défensives, décoratives par des fruits rouges en hiver)
- Fusain du japon (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)

EVITER LES ESSENCES TROP DENSES : prunus (laurier cerise), cupressus (cyprès), thuyas

D / LES ARBRES DANS LE JARDIN ET LES ESPACES PUBLICS

Privilégier les plantations devant la maison, côté rue, pour embellir l'ambiance du village.

□ **Arbres fruitiers** : amandier, pêcher, noyer, poirier sauvage, cerisier, olivier de bohême, figuiers...

□ **Arbre tige grand développement (arbres d'alignement le long des voies principales ou en arbres isolés dans les espaces verts et jardins)** : tilleul argenté, marronnier, platanes d'orient, frêne, charme, chêne vert, pin parasol, pin maritime, érable, paulownia impérial, chêne, orme...

Annexe 8 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux

Prévention des risques sur les constructions existantes :

Objectif : ne pas aggraver la vulnérabilité par rapport à l'état actuel et essayer d'améliorer la situation par des dispositifs spécifiques destinés à limiter les variations hydriques proches des bâtiments.

- Pas de modification des profondeurs d'ancrage de fondation sans étude géotechnique préalable.
- Pas de nouvelle plantation d'arbres près des bâtiments ($d > h$), à défaut d'écran anti-racine.
- Maintenir élagués les arbres existants proches de la maison.
- Mise en place de raccords souples en cas de changement des canalisations enterrées.
- Limiter tant que possible les variations saisonnières d'humidité (pas de pompage ni de rejets trop proches des bâtiments).

Adaptation des fondations :

- Les profondeurs d'ancrage sont à adapter aux caractéristiques locales du sol mais doivent être suffisantes pour s'affranchir des variations saisonnières d'humidité (0,80 m en aléa faible à moyen ; 1 ;20 m en aléa fort).
- Les fondations continues doivent être armées et bétonnées à pleine fouille. En cas de poteau isolé, prévoir des longrines pour renforcer la raideur du système de fondation.
- Eviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont en cas de construction sur pente, éviter les sous-sol partiels).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Source : BRGM

Pour plus d'information, consultez le site internet : argiles.fr

Annexe 9 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.