

Commune de Archiac

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 5

Règlement

	Prescription	Projet arrêté	Projet approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration par révision du POS	Le 03.12.2002	Le 11.01.2005	Le 13.09.2005
Modification n°1	Le 05.05.2009		
Modification n°2	Le 07.05.2013		Le 01.10.2013
Révision allégée n°1	Le 13 04 2022	Le 05.10.2022	Le 07.03.2023

Vu pour être annexé à la décision municipale.
En date de ce jour : le 7 mars 2023
Le Maire : Maurice GONZALEZ



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 2
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 3
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 3
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptation mineure	p. 6
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	p. 7
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	p. 8
Ua Zones d'urbanisation dense et ancienne à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du C.U	p. 9
Ub Zones d'urbanisation résidentielle de moyenne densité	p. 17
Up Ensembles bâtis à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du C.U	p. 26
Ud Zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif	p. 33
Ux Zones d'activités équipées	p. 37
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 41
AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	p. 42
AUx Zones à urbaniser à vocation de zone commerciale, artisanale et de service	p. 50
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 54
A Zones de protection de la ressource agricole	
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 62
N Zones de protection des espaces naturels	
TITRE III : ANNEXES	p. 66
Annexe 1 : Réglementation concernant :	p. 67
- le stationnement isolé des caravanes	
- le camping sous tente et caravanes	
- l'implantation des habitations légères de loisirs	
Annexe 2 : Emplacements réservés	p. 68
Annexe 3 : Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (les installations et travaux divers)	p. 68
Annexe 4 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 68
Annexe 5 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols	p. 69
Annexe 6 : Définition des ouvrages techniques	p. 69
Annexe 7 : Définition des annexes à l'habitation	p. 70
Annexe 8 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du C.U	p. 70
Annexe 9 : Sanctions et infractions aux règles édictées par le P.L.U	p. 71
Annexe10 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel	p. 72
Annexe11 : Article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme / Participation pour voirie et réseaux	p. 72
Annexe12 : Espaces Boisés Classés	p. 73
Annexe13 :Végétaux recommandés	p. 74
Annexe14 : Règles d'implantation des plantations du Code Civil	p. 74

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

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

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Adaptation mineure

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Archiac

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Le Règlement Nationales d'Urbanisme

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-24 à l'exception des articles **R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21** du Code de l'urbanisme qui sont des articles d'ordre public.

2. Les lois d'aménagement et d'urbanisme

- La loi sur les monuments historiques du 31 décembre 1913.
- La loi portant réglementation des fouilles archéologiques du 27 septembre 1941.
- La loi relative à la protection de la nature du 10 juillet 1976.
- La loi relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs du 22 juillet 1987.
- La loi d'orientation pour la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991.
- La loi sur l'eau n° 92.3 du 3 janvier 1992.
- La loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992.
- La loi relative à la lutte contre le bruit et à la préservation de la qualité sonore de l'environnement n°92-1444 du 31 décembre 1992.
- La loi relative aux carrières n° 93-3 du 4 janvier 1993.
- La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages n°93-24 du 8 janvier 1993.
- La loi relative à l'habitat et à la diversité de l'habitat du 21 juillet 1994.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 2 février 1995 (loi Barnier).
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996
- La loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998.
- La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n° 99-533 (portant modification de la loi 95-115 du 4 février 1995) du 25 juin 1999.
- La loi d'orientation agricole n°99.574 du 9 juillet 1999.
- La loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale n° 99-586 du 12 juillet 1999.
- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.
- La loi relative à l'archéologie préventive n° 44-2001 du 17 janvier 2001 (décret n°89-2002 du 16 janvier 2002).
- Directives communautaires relatives à la protection des espèces et des milieux (article L. 414-4 du Code de l'Environnement).
- La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003

3. 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)

4. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- Du 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)

5. Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur :

- Code de la santé publique.
- Règlement sanitaire départemental.
- Réglementation sur l'assainissement individuel (Schéma d'assainissement communal)

6. Les dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées (installations, ouvrages, travaux, activités) sont soumises à un régime de **déclaration** ou d'**autorisation** préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.

- Sont soumis à **autorisation** de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en

eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter atteinte gravement à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique.

- Sont soumis à **déclaration** les installations, ouvrages, travaux et activités qui, n'étant pas susceptibles de présenter de tels dangers, doivent néanmoins respecter les prescriptions édictées en application des articles L. 211-2 et L. 211-3 du Code de l'Environnement.

7. Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation)

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 100 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 75 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 publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant des zones, contenues dans le « Plan local d'Urbanisme » ou un document en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Axes concernés : RD 731

8. Les règles spécifiques aux lotissements

Article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Article L 315-8 du Code de l'Urbanisme

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables.

9. Les dispositions relatives au permis de démolir

Le permis de démolir est exigé :

- Dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites.

- Dans les zones délimitées par un P.L.U en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

(Article L 430-1 du Code de l'Urbanisme) / voir plan de zonage.

10. 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 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.

11. Les dispositions relatives à la protection des abords des monuments historiques

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.

Secteur concerné : Servitude de protection de l'église d'Arthenac / partie sud ouest de la commune (voir pièce n°6.2b).

12. Les dispositions relatives aux réseaux publics de distribution d'eau d'assainissement et d'électricité

Article L 421-5 du Code de l'Urbanisme

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

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 la partie agglomérée autour du bourg. Ce dernier plan, plus précis, se substitue au plan au 1/5000^{ème} pour la partie agglomérée.

Les dispositions du règlement peuvent s'appliquer à des **zones entières** (Ua, Ub, Up, Ud, Ux, AU, AUx, A, N) ou seulement à une partie de zone dite « **secteur** » désignée par un indice supplémentaire (AUh, AUa, Aub, 1AU, Ac, Upt, Nv, Nc). Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

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 **emplacements réservés** (L. 123-1 8°), des **éléments paysagers et patrimoniaux à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et des Espaces Boisés Classés**.

1. Les zones urbaines (U) :

Les **zones urbaines** correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation.

- Ua** Zones d'urbanisation dense et ancienne à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme
- Ub** Zones d'urbanisation résidentielle de moyenne densité
- Up** Ensembles bâtis à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme
 - Dont :
 - Upt** : Secteur à vocation d'accueil touristique compatible avec la qualité du site
- Ud** Zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Ux** Zones d'activités équipée

2. Les zones à urbaniser (AU) :

Les **zones à urbaniser** correspondent aux secteurs non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation dont les conditions d'aménagement sont définies dans les orientations d'aménagement et le règlement.

- AU** Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
 - Dont :
 - AUo** Secteur principal d'urbanisation situé entre le bourg et La Roche
 - 1AUo** Sous-secteur de réserve foncière (nécessitant une modification du P.L.U pour son ouverture à l'urbanisation).
 - AUa** Secteur d'urbanisation prioritaire du Patis
 - AUb** Secteur d'urbanisation secondaire du Patis
 - AUh** Secteur de constructions basses
- AUx** Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques

3. Les zones agricoles (A) :

Les zones agricoles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

- A** Zone de protection de la ressource agricole
Dont :
- Ac** Secteurs agricoles bâtis où les changements de destination des constructions présentant un intérêt architectural sont autorisés (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
 - Ap** Secteur de protection du paysage

4. Les zones naturelles et forestières (N) :

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

- N** Zones de protection des espaces naturels
Dont :
- Nv** Secteur de la vallée du Vivier
 - Nc** Secteur où les travaux de consolidation des falaises et des caves troglodytes sont autorisés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont représentés sur le plan de zonage par une trame hachurée dense et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage et en annexe 2 du règlement. La largeur des emplacements réservés aux voies figure sur les plans de zonages. Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que la zone où ils sont inclus.

Les éléments paysagers et du patrimoine naturel ou bâti à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir champ d'application en annexe 8) :

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

- Les éléments du patrimoine bâti à protéger (Ua, Up), ainsi que les secteurs ouverts à la construction demandant une intégration au site (Upt) sont identifiés par une trame hachurée en pointillés figurant au plan de zonage.
- Les éléments bâtis isolés tels la tour de l'ancien château et un ancien moulin sont identifiés par une étoile.
- Les ensembles boisés à protéger sont identifiés par une trame quadrillée.

Les travaux qui ont pour effet de détruire un de ces éléments et qui ne sont pas soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une **autorisation préalable au titre des installations et travaux divers** (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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 (annexe n°14).

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).

TITRE II

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	p. 8
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 41
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 54
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	p. 62

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

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.

Ua	Zones d'urbanisation dense et ancienne à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme	p. 9
Ub	Zones d'urbanisation résidentielle de moyenne densité	p. 17
Up	Ensembles bâtis à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme	p. 26
Ud	Zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif	p. 33
Ux	Zones d'activités équipées	p. 37

Dispositions applicables aux zones Ua **Zones d'urbanisation dense et ancienne à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Les zones Ua correspondent au centre-ville ancien d'Archiac ainsi qu'aux secteurs denses et anciens situés en contre bas du promontoire, au nord du bourg. Ces secteurs se caractérisent par un bâti très riche et dense implanté généralement en bordure de voie en façade ou en pignon. Il reste très peu de possibilités de construire.

Outre une fonction résidentielle, le centre bourg a une fonction commerciale et de service et compte également trois exploitations viticoles en activité.

L'ensemble des zones est identifié en secteur à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme ce qui soumet les démolitions au permis de démolir et soumet à une autorisation préalable tous travaux ayant pour effet la destruction d'un élément identifié. L'article 11 régit les prescriptions de nature à assurer la protection de ces éléments.

L'ensemble des zones est équipé et desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Rappels :

- *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 (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.*

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (voir champ d'application en annexe 8).*

- *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 prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.
Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Ua 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

Constructions :

- Les installations à usage industriel, classées ou non.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- Les nouvelles installations d'exploitations agricoles.

Lotissements :

- Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle.

Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Le stationnement de caravanes ou de mobil-home isolés sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.

- Les terrains de camping – caravanage (articles R 443.3 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

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

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celle citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.
- La création et l'extension des 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 du sol et de l'air.
 - 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.
- Les constructions, extensions ou aménagements liés à des exploitations agricoles déjà implantées sont autorisés à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve d'un projet architectural respectueux du caractère bâti du site.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur 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.

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 avec un minimum de trois mètres de large.

Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de quatre mètres de large d'emprise globale.

Article Ua 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 10). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, le débit généré sur l'emprise de l'opération, ne sera pas supérieur au débit existant avant aménagement.

Télécommunication et Electricité

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.

- les ouvrages conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements et/ou locaux à usages divers doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun d'eux aux réseaux.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courant posé sur les façades. Il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.

Article Ua 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 en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

Article Ua 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Dans le cas d'un terrain et d'une voie privée, on parlera de limite.

L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine existante.

Règle générale :

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques et privées existantes ou à créer en façade ou en pignon.
 - soit au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
- Les constructions de second rang par rapport à des terrains ou secteurs déjà bâtis en bordure de voie sont autorisées. Dans ce cas l'implantation reste libre.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction, exceptés pour des impératifs de sécurité où un retrait pourra être autorisé.

Cas particuliers :

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*),
 - pour les activités commerciales et artisanales autorisées,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et 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.
- De plus, une implantation différente pourra être accordé pour les cas suivants :
 1. Pour des raisons de sécurité routière (visibilité, accès...).
 2. Pour la construction des ouvrages publics.

Clôtures et portail :

- Les clôtures seront édifiées à l'alignement (ou en limite) des voies sauf pour des raisons de sécurité routière.

Article Ua 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète 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 d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, ainsi que pour les abris bus.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural doit, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent 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 constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et 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
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural doit, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

Article Ua 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).

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.

En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

Construction neuve :

- La hauteur des constructions neuves devra en priorité s'harmoniser avec les constructions voisines présentant un intérêt architectural. Leur hauteur n'excédera pas deux étages sur rez-de-chaussée sans dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

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

- Les extensions des bâtiments présentant un intérêt architectural devront être de la même hauteur que le bâtiment d'origine, sauf si l'extension n'est pas visible de la voie.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante ou s'harmoniser avec les constructions voisines si elles présentent elles aussi un intérêt architectural.

Bâtiments annexes :

- La hauteur des garages n'excédera pas 4,5 mètres au faitage.
- *Pour les règles de hauteur des clôtures, voir articles 11 et 13.*

Equipements publics :

- Il n'est pas imposé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipement public.

Article Ua 11

Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords **– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 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 par le respect de 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 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 <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme. **Les démolitions y sont soumises au Permis de Démolir.**

- 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.**

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.

- 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 à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées.

- 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 tuiles de faîtage seront scellées au mortier de chaux blanche.

- Les verrières, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

- Les capteurs solaires seront autorisés. Leur implantation sera la plus discrète possible.

Extensions :

- Les extensions, et leurs matériaux de couverture, devront être en harmonie avec l'existant.

Maçonneries, enduits

Pierres de taille :

- Les pierres de taille (chaînes d'angle, jambages et linteaux, bandeaux et corniches constituant la modénature...) doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface.

- Elles doivent être brossées, lessivées à l'eau douce, sans utilisation d'outil abrasif type « chemin de fer », pour ne pas épaufrer les arêtes.

- Les remplacements ou les compléments doivent se faire en pierre de taille de pays (calcaire beige).

- Si nécessaire, les joints seront refaits en recherche avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.

- Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

Murs en moellons :

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

Extensions de bâtiments :

- 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 en harmonie avec celui du bâtiment principal.

- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

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 et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

Fenêtres et portes :

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- D'autres matériaux sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions.
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites.
- Les petits carreaux sont déconseillés.

Volets :

- Les volets seront des volets battants en bois peints.
- Sauf impossibilité technique, les volets roulants sont interdits en façade principale ou sur rue. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets en matière plastique sont interdits.

Couleurs :

- Les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*
- Le « ton bois » et le marron sont interdits car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.

Spécificités architecturales

- Les spécificités et détails architecturaux propres au centre ancien doivent être conservés et, dans la mesure du possible, restaurés à l'identique. Ces éléments concernent notamment :
 - les bandeaux, corniches et linteaux et autres détails remarquables des façades,
 - les cheminées remarquables,
 - les ferronneries des balcons et ouvertures,
 - les portes d'entrées, portails et porches remarquables,
 - les dépendances et éléments du petit patrimoine (puits).
 - Les murs d'enceinte en moellons et pierres de taille

Devantures et enseignes commerciales (anciennes et existantes)

- Pour l'aménagement ou la restauration des devantures commerciales, les éléments pré-existants présentant un intérêt architectural et patrimonial (ferronneries, devantures en bois, vieilles enseignes) doivent être conservés et restaurés dans la mesure possible, sauf incompatibilité technique ou fonctionnelle.
- Les devantures et enseignes doivent rester discrètes et s'harmoniser avec la typologie de l'immeuble dans son ensemble (si ce dernier présente un intérêt architectural).
- Le bois, le métal et la pierre de taille sont recommandés comme éléments de constitution des devantures commerciales.
- *Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux anciens commerces reconvertis en logement, cependant il est recommandé de conserver les éléments pré-existants présentant un intérêt architectural et patrimonial (ferronneries, devantures en bois, vieilles enseignes).*

Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions (excepté les bâtiments agricoles)

Volumes

- Les volumes et les hauteurs des constructions neuves doivent s'harmoniser avec les constructions voisines présentant un intérêt architectural.

Toiture

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et éventuellement les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les effets de style s'appuyant sur des teintes ou des assemblages différents sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements :

- Les constructions reprendront, dans la mesure du possible, les proportions et le rythme des ouvertures des bâtiments voisins présentant un intérêt architectural.
- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges, à l'exception de celles des combles. D'autres proportions peuvent être acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades.

Volets et portes :

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants. Ils sont obligatoires en façade sur rue.
- Les volets roulants et les jalousies peuvent être autorisés en façade arrière ou non visible de la rue ainsi que pour les constructions contemporaines et immeubles collectifs. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes en matière plastique sont interdits en façade sur rue.

Couleurs :

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- Le « ton bois » et le marron sont interdits car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.

Enduits, matériaux de façades

- Les matériaux destinés à être enduit le seront d'un enduit ton pierre se rapprochant des teintes locales traditionnelles.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les couleurs : rose, gris, ocre et jaune teinté sont interdites.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les lignes de type bandeaux, corniches, linteaux pourront être rappelées sur la façade principale en cas de continuité avec un bâtiment présentant un intérêt architectural.
- L'usage de pierres de taille apparentes est recommandé pour les angles et les linteaux.

Clôtures / voir orientations d'aménagement

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.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique. Ils resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits pour les clôtures et leurs portails, ainsi que pour les balustrades.
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.
- Les clôtures nouvelles situées en bordure de carrefour, si celles-ci gênent la visibilité, ne dépasseront pas 40 cm de hauteur.

□ Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Elles seront constituées soit :

- d'un mur en pierres de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur),
 - d'un muret maçonné autre qu'en pierre ne dépassant pas 1 mètre de haut obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade.
- L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublé d'une haie (pour le bois peint, voir recommandations pour les ouvertures et menuiseries).

□ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un mur maçonné ne dépassant pas 1,80 mètres de haut enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. Les murs en pierre de pays peuvent restés en pierres apparentes. Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois (pour le bois peint, voir recommandations pour les ouvertures et menuiseries).
- d'une palissade ou barrière en bois discrète,
- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé d'une haie.

□ Portails neufs

Les piliers doivent rester discrets et doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.
Les imitations de pierre sont interdites.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir liste et SHOB en annexe 7

- 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.

Plantations existantes

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues 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

Bâtiments agricoles autorisés

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. Les 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 bardages en bois sont autorisés et recommandés.

Article Ua 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Sans objet

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

Haies (clôtures) / plantations à réaliser (voir essences recommandées en annexe 13) :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.
- Les haies en bordure de voie ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.
- Pour les clôtures situées en bordure de carrefours, si celles-ci gênent la visibilité, elles ne dépasseront pas 40 cm de hauteur.
- Les essences utilisées localement seront préférées aux essences exotiques.
- La plantation d'arbres fruitiers est recommandée dans les jardins.

Espaces libres, accotements

- 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 hors sol doivent être limitées.
- *Il est recommandé de ne pas désherber les bas-côtés des voies avec des désherbants chimique (pollution du sol, des nappes phréatiques et de l'air, dégradation du paysage urbain).*
- Les plantations d'arbres d'ornement ou d'alignement sont recommandées dans les espaces libres.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ua 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Dispositions applicables aux zones Ub / Zones d'urbanisation résidentielle de moyenne densité

Les zones Ub correspondent aux secteurs résidentiels contemporains ainsi qu'aux secteurs bâtis anciens situés en périphérie du centre bourg d'Archiac. Ces zones de densité moyenne comprennent également des terrains libres et équipés situés en bordure de voie.

Les zones Ub ont une vocation première d'habitat mais peuvent également accueillir des activités commerciales ou artisanales compatibles avec un environnement résidentiel sous réserve d'une bonne intégration. Compte tenu de la prédominance de l'activité agricole et d'un nombre important d'exploitations dans ces zones, les installations agricoles sont autorisées sous conditions.

Une certaine densité est recommandée sur l'ensemble de ces secteurs afin de ne pas « gaspiller » les principales réserves de terrains constructibles de la commune.

Rappels :

- *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 (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble de la commune.*

- *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 prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.

Ces dernières ne sont donc pas imposées.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Ub 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

Constructions :

- Les installations à usage industriel, classées ou non.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

Lotissements :

- Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle.

Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée (les bassins de récupération des eaux pluviales sont autorisés).
- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Le stationnement de caravanes ou de mobil-home isolés sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non (excepté pour des périodes de travaux).
- Les terrains de camping – caravanage (articles R 443.3 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

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

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.
- Les constructions, extension et changements de destination à usage d'habitat ou de commerce situés à proximité d'une exploitation agricole en activité sont autorisés à condition de respecter les règles de réciprocité en vigueur et de tenir compte de la présence éventuelle d'une installation classée pour la protection de l'environnement et de leur réglementation spécifique (si elle existe).
- La création et l'extension des 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 du sol et de l'air.
 - 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.
- Les constructions à usage agricole, leurs extensions ou leurs aménagements sont autorisés à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur et d'être compatible avec le caractère résidentiel du voisinage (nuisances de bruit et d'odeur, règles d'éloignement) et sous réserve d'un projet architectural qui ne nuise pas aux ensembles bâtis anciens.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur 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.

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 avec un minimum de trois mètres de large.

Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de cinq mètres de large d'emprise globale.

Article Ub 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 10). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, le débit généré sur l'emprise de l'opération, ne sera pas supérieur au débit existant avant aménagement.

Télécommunication et Electricité

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.

- les ouvrages conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements et/ou locaux à usages divers doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun d'eux aux réseaux.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courant posé sur les façades. Il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.

Article Ub 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 en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

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

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Dans le cas de desserte d'un terrain privé et d'une voie privée, on parlera de limite.

L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine existante.

Les règlements internes aux lotissements doivent s'inscrire dans le cadre réglementaire défini ci-dessous, mais peuvent préciser certaines règles afin d'harmoniser les conditions d'urbanisation.

Règle générale :

- Dans le but de maintenir une certaine densité, les constructions nouvelles seront édifiées soit :

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

- Les constructions de second rang par rapport à des terrains ou secteurs déjà bâtis en bordure de voie sont autorisées. Dans ce cas l'implantation reste libre.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction, exceptés pour des impératifs de sécurité où un retrait pourra être autorisé (bordure de voie passante, aménagement d'un carrefour...).

Dispositions particulières en bordure des voies départementales hors parties agglomérées ainsi qu'en bordure de la RD 731 en partie agglomérée:

- En dehors des parties agglomérées, ainsi qu'en bordure de la RD 731 en partie agglomérée, les constructions nouvelles ne pourront s'édifier à moins de 10 mètres de l'alignement des voies.

Cas particuliers :

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*),
- pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et 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.

Clôtures et portails :

- Les clôtures seront édifiées à l'alignement (ou en limite) des voies, sauf pour des raisons de sécurité routière.
- Les portails en retrait par rapport à la clôture sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante ou si les conditions de visibilité sont mauvaises sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 11.

Article Ub 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète 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 d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus.

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent 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 constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et 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.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction, exceptés pour des impératifs de sécurité où un retrait pourra être autorisé (bordure de voie passante, aménagement d'un carrefour...).

Article Ub 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).

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.

En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

Constructions neuves à usage d'habitation et de service :

- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

Extensions et reconstructions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural :

- Les extensions des bâtiments présentant un intérêt architectural devront être de la même hauteur que le bâtiment d'origine. Il peut être toléré des hauteurs différentes sous réserve d'un projet architectural de qualité.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante ou s'harmoniser avec les constructions voisines si elles présentent elles aussi un intérêt architectural.

Bâtiments ou installations publics ou d'intérêt collectif :

Sans objet

Bâtiments d'activités autorisés (agriculture, artisanat)

- La hauteur des constructions neuves à usage d'activité ne peut excéder 8 mètres de haut.

Bâtiments annexes / appendices techniques / clôtures

- Les petits appendices techniques des bâtiments d'activités existants ou autorisés peuvent avoir une hauteur supérieure à 8 mètres (cheminées, silos...).
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 4,5 mètres au faîtage.
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir articles 11 et 13.

Article Ub 11

Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords **– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 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 par le respect de 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 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 <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

- Les démolitions sont soumises au **Permis de Démolir** sur l'ensemble de la commune.

- 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.**

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.

- 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.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit 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 resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable.

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 en harmonie avec celui du bâtiment principal. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

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 et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

Fenêtres et portes

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

- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.

- D'autres matériaux sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions.

- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites.

Volets

- Les volets seront des volets battants en bois peints.
- Sauf impossibilité technique, les volets roulants sont interdits en façade principale ou sur rue. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets en matière plastique sont interdits en façade principale ou sur rue.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*
- Le « ton bois » et le marron sont interdits car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.

Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions

Implantation dans le terrain

- *Tout en respectant les prescriptions des articles 6, 7 et 8, 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 très proche de la voie afin de conforter le caractère urbain.*
 - En secteur non bâti ; conserver les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies). Privilégier une implantation bien orientée par rapport au soleil.*

Volumes

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Toiture

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.
- 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.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges, à l'exception de celles des combles.
- D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants. Les volets roulants sont autorisés mais non recommandés. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*
- *Pour les portes et les volets en matière plastique, le blanc est recommandé.*

Enduits, matériaux de façades

- Les matériaux destinés à être enduit le seront d'un enduit ton pierre se rapprochant des teintes locales traditionnelles.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les couleurs : rose, gris, ocre et jaune teinté sont interdites.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages en bois sont autorisés.

Clôtures (exceptés les portails) / voir orientations d'aménagement

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, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.
- Les clôtures nouvelles situées en bordure de carrefour, si celles-ci gênent la visibilité elles ne dépasseront pas 40 cm de hauteur.

□ Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Elles seront constituées soit :

- d'un mur en pierres de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur). La hauteur n'est pas réglementée,
- d'un muret maçonné autre qu'en pierre ne dépassant pas 1 mètre de haut obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois peint (éviter les lasures ton bois et le marron), et/ou être doublés d'une haie,
- d'une haie (voir article 13),
- d'une barrière en bois discrète (éviter les lasures ton bois et le marron),
- d'un grillage discret doublé d'une haie (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton),
- d'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade (ou en moellons apparents) ne dépassant pas 1,60 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas de la prolongation d'une façade ou d'un pignon d'une construction neuve implantée en bordure de voie (alignement).

□ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle (hors limite d'urbanisation)

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
 - d'un mur maçonné ne dépassant pas 2 mètres de haut enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. Les murs en pierre de pays peuvent restés en pierres apparentes. Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois (pour le bois peint, voir recommandations pour les ouvertures et menuiseries),
 - d'une palissade, d'une barrière en bois ou d'une paille discrète,
 - d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.
- Les murs et murets en parpaing non enduits sont interdits.

Portails neufs

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Les imitations de pierre ne sont pas recommandées.
- Les portails en retrait par rapport à la clôture sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante ou si les conditions de visibilité sont mauvaises (voir article 6).
- Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir liste et SHOB en annexe 7

- 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.

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

Bâti ancien à protéger : En plus des prescriptions énoncées ci-dessus, les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.

Haies ou arbres d'alignement : Les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires.

Bâtiments agricoles autorisés

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. Les 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 bardages bois sont autorisés et recommandés.

Article Ub 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- 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.
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins une place par logement et deux places par maison individuelle.

Règles spécifiques aux lotissements et opérations groupées :

Les zones de stationnement doivent présenter un aspect très simple et une intégration discrète. La plantation d'arbres isolés est fortement recommandée (pins, chêne vert...) dans ou en bordure des aires de stationnement. *Les places ne doivent pas forcément être marquées au sol ni délimitées par des bordures. Il est recommandé des revêtements discrets et plutôt clairs (stabilisé, enrobé avec gravillons calcaires, béton désactivé...).*

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

Haies (clôtures) / plantations à réaliser (voir essences recommandées en annexe 13) :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.
- Les haies en bordure de voie ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.
- Pour les clôtures situées en bordure de carrefours, si celles-ci gênent la visibilité, elles ne dépasseront pas 40 cm de hauteur.
- Les essences utilisées localement seront préférées aux essences exotiques. La plantation d'arbres fruitiers est recommandée dans les jardins.

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues 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 contemporains.

Règles spécifiques aux lotissements et opérations groupées :

- Dans les lotissements, les espaces publics (voirie, parking, espace vert...) doivent représenter au moins 10 % de la superficie totale de l'opération.
- Les plantations d'arbres d'ornement et de massifs arbustifs sont fortement recommandées.
- Les essences pérennes doivent être préférées aux essences annuelles ou saisonnières qui demandent beaucoup d'entretien.
- Les essences exotiques sont à proscrire, exceptées celles traditionnellement utilisées aux abords des bâtiments anciens de la commune.
- Les aménagements doivent rester les plus simples et naturels possibles, sans utilisation abusive de mobilier urbain.

- Il est fortement recommandé la plantation de haies composées d'essences locales ou diversifiées en limite de zones ou d'opération permettant de constituer des transitions avec le milieu naturel ou agricole environnant et / ou permettant d'isoler les différents îlots bâtis (espaces tampons) / (voir orientations d'aménagement / pièce n°3).
- Ces haies sont imposées lorsqu'elles figurent au plan de zonage (haies à planter en limite de secteur). Elles seront formées d'essences locales et / ou diversifiées (*voir essences recommandées en annexe 13*).

Espaces libres, 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.*
- *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.*
- *L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage des désherbants chimiques afin de limiter la pollution des nappes phréatiques.*

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ub 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Dispositions applicables aux zones Up / Ensembles bâtis à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Les zones Up visent à identifier et préserver les éléments de patrimoine bâti remarquable et notamment les grandes demeures et belles fermes viticoles, fleuron du patrimoine local et de l'identité viticole de la commune. Ces éléments, relativement nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire, font l'objet d'une protection en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et sont donc soumis au permis de démolir. Ils font également l'objet de prescriptions réglementaires destinées à assurer leur conservation (article 11) tout en acceptant leurs possibilités d'adaptation aux activités agricoles et de tourisme. Les constructions autorisées doivent avoir une implantation et un aspect discrets compatibles avec les ensembles bâtis.

Un secteur Upt est identifié sur le site de l'ancien château d'Archiac en partie haute et a comme vocation l'aménagement d'une structure d'accueil touristique compatible avec la qualité du site.

Rappels :

- *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 (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (voir champ d'application en annexe 8).*
- *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 prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.
Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Up 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Le stationnement isolé de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Les dépôts de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les antennes relais.

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

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

Pour les zones Up excepté le secteur Upt :

- Les aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes liés à des bâtiments existants ainsi que les changements de destination sont autorisés sous réserve d'un projet architectural de qualité, sous réserve de ne pas dénaturer les éléments du bâti ancien et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole en place (règles de réciprocité) et de tenir compte de la présence éventuelle d'une installation classée pour la protection de l'environnement et de leur réglementation spécifique (si elle existe)

- Les constructions nouvelles nécessaires à des activités agricoles, agro-touristiques ou de tourisme vert à usage d'accueil, d'hébergement ou de restauration ou à une activité hippique sont autorisées sous réserve stricte d'une bonne intégration au site et sous réserve de ne pas nuire aux habitations voisines (nuisances sonores et olfactives, risques liés à l'activité viticole, règles de réciprocité).
- Les aires naturelles de camping et leurs équipements sont autorisés à condition d'une bonne intégration.
- La reconstruction des bâtiments en ruine construits en pierre ou moellons de pays est autorisée à condition que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local.
- Les petits ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement des réseaux et infrastructures collectifs et sous réserve d'une bonne intégration au site.

Pour le secteur Upt uniquement :

- Les équipements de loisir, d'hébergement et de restauration liés à une activité d'accueil touristique ou public ainsi que leurs annexes sont autorisés sous réserve d'un projet architectural de qualité qui s'incère dans le site.
- Les petits ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement des réseaux et infrastructures collectifs et sous réserve d'une bonne intégration au site.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Up 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur 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

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, avec un minimum de trois mètres.

Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Up 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (*voir annexe 11*). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, le débit généré sur l'emprise de l'opération, ne sera pas supérieur au débit existant avant aménagement.

Télécommunication - Electricité

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.
- les ouvrages conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés par câbles courant posé sur les façades. Il sera également demandé la mise en place de gaines ou fourreaux permettant la desserte intérieure des réseaux.

Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.

Article Up 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 en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

Article Up 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- Il n'est pas fixé de disposition particulière concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, l'implantation des constructions autorisées devant se faire avant tout dans un souci de discrétion par rapport à l'ensemble bâti ou au site.
- En bordure de la RD 731 hors des parties agglomérées, aucune construction nouvelle ne peut être autorisée à moins de 75 mètres de l'axe de la voie, exceptés pour les bâtiments agricoles et les réseaux d'intérêt publics (article L.111-1-4).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

Article Up 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions autorisées doit se faire avant tout dans un souci de discrétion par rapport à l'ensemble bâti.
- 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 qui ne nuise pas au paysage environnant, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

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

- L'implantation des constructions autorisées doit se faire avant tout dans un souci de discrétion par rapport à l'ensemble bâti.
- 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 constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

Article Up 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).

Article Up 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.

En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

Constructions neuves :

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ou de service ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments agricoles n'excédera pas 8 mètres au faîtage.

Extensions et reconstructions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural :

- Les extensions des bâtiments présentant un intérêt architectural devront être de la même hauteur que le bâtiment d'origine. Il peut être toléré des hauteurs différentes sous réserve d'un projet architectural de qualité.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante ou s'harmoniser avec les constructions voisines si elles présentent elles aussi un intérêt architectural.

Bâtiments annexes, clôtures, appendices techniques :

- La hauteur des garages n'excédera pas 4,5 mètres au faîtage.
- Les petits appendices techniques des bâtiments d'activités existants ou autorisés peuvent avoir une hauteur supérieure à 8 mètres (cheminées, silos...).
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir les articles 11 et 13.

Article Up 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords **– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 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 par le respect de l'environnement.

- Les restaurations, extensions et tous travaux portants 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 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 <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

- Les démolitions sont soumises au Permis de Démolir sur l'ensemble de la commune.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- 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.

**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.
- 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 à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées.
- 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 tuiles de faîtage seront scellées au mortier de chaux blanche.
- Les verrières, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Extensions :

- Les extensions, et leurs matériaux de couverture, devront être en harmonie avec l'existant.

Maçonneries, enduits

Pierres de taille :

- Les pierres de taille (chaînes d'angle, jambages et linteaux, bandeaux et corniches constituant la modénature...) doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface.
- Elles doivent être brossées, lessivées à l'eau douce, sans utilisation d'outil abrasif type « chemin de fer », pour ne pas épaufrer les arêtes.
- Les remplacements ou les compléments doivent se faire en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Si nécessaire, les joints seront refaits en recherche avec un mortier de chaux grasse d'une teinte proche de celle de la pierre.
- Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

Murs en moellons :

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

Extensions de bâtiments :

- 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 en harmonie avec celui du bâtiment principal.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

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 et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

Fenêtres et portes :

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

Volets :

- Les volets seront des volets battants en bois peints, exceptés pour les ouvertures des combles où ils ne sont pas obligatoires.
- Les volets roulants sont interdits.
- Les volets en matière plastique sont interdits.

Couleurs :

- Les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.
- Le « ton bois » et le marron sont interdits car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.

Spécificités architecturales

- Les spécificités et détails architecturaux propres au centre ancien doivent être conservés et, dans la mesure du possible, restaurés à l'identique. Ces éléments concernent notamment :
 - les bandeaux, corniches et linteaux et autres détails remarquables des façades,
 - les cheminées remarquables,
 - les ferronneries des balcons et ouvertures,

- les portes d'entrées, portails et porches remarquables,
- les dépendances et éléments du petit patrimoine (puits).
- Les murs d'enceinte en moellons et pierres de taille

Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions

Volumes

- Les volumes doivent rester simples et respecter la volumétrie des constructions anciennes locales.

Toiture

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et éventuellement les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles canal posées sur supports ondulés peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les effets de style s'appuyant sur des teintes ou des assemblages différents sont interdits.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements :

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges, à l'exception de celles des combles. D'autres proportions peuvent être acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades.

Volets et portes :

- Les fenêtres seront munies de volets battants.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont interdits.

Couleurs :

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- Le « ton bois » et le marron sont interdits car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.

Enduits, matériaux de façades

- Les matériaux destinés à être enduit le seront d'un enduit ton pierre se rapprochant des teintes locales traditionnelles.
- 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 extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Pour les **bâtiments agricoles**, les bardages en bois sont autorisés et seront préférés à des bardages métalliques. Ces derniers sont donc autorisés mais non recommandés. S'ils sont utilisés, ils seront monochromes. Les teintes vives et très claires sont interdites. Les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- *Les lignes de type bandeaux, corniches, linteaux pourront être rappelées sur la façade principale en cas de continuité avec un bâtiment présentant un intérêt architectural.*
- *L'usage de pierres de taille apparentes est recommandé pour les angles et les linteaux.*

Clôtures / voir orientations d'aménagement

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.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique. Ils resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits pour les clôtures et leurs portails, ainsi que pour les balustrades.
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.
- Pour les portails neufs, les piliers doivent rester discrets et doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la clôture.

Les nouvelles clôtures seront constituées soit :

- d'un mur en pierres de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur),
- d'un mur maçonné autre qu'en pierre uniquement dans le cas de la prolongation d'un mur d'enceinte ou d'un bâtiment. Dans ce cas, sa hauteur devra s'harmoniser avec les murs d'enceinte existants. Il sera obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays et en harmonie avec la façade.
- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé d'une haie.
- d'une barrière en bois discrète.

- Les murs maçonnés **à l'intérieur des cours et enceintes** ne sont pas recommandés afin de ne pas cloisonner des espaces traditionnellement communs. Dans le cas de divisions foncières, les haies végétales seront préférées (ou éventuellement les palissades ou barrières en bois, tout comme les grillages discrets).

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.

Plantations existantes

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues 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.

Article Up 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- 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 Up 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Haies (clôtures) / (voir essences recommandées en annexe 13) :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Plantations nouvelles (voir essences recommandées en annexe 13) :

Les plantations sont fortement encouragées sous forme :

- d'arbres d'ornement (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...) isolés (dans une cours) ou au sein d'un parc attenant à la propriété,
- d'essences grimpantes associées au bâti (glycine, vigne, jasmin...),
- de haies (haies champêtres, alignement d'arbres de haute tige le long des allées),
- de vergers.
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Up 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Dispositions applicables aux zones Ud / **Zones d'équipements publics ou d'intérêt collectif**

Les zones Ud correspondent aux équipements publics et collectifs existants (collège, école, cimetière, gymnase, piscine, camping, salle des fêtes) ou à venir situés dans le bourg ou aux abords.

La zone Ud située au lieu dit La Pierre Brune est destinée à l'aménagement de la maison de la vigne et du terroir, équipement public de portée intercommunale.

Rappels :

- *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 (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble de la commune.*

- *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 prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.
Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Ud 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

Sont autorisées les installations et constructions (ainsi que leurs annexes et clôtures) à condition d'avoir un caractère public ou collectif et notamment celles liées ; au camping et au caravannage, aux équipements scolaires, sportifs, culturels ou de loisir, aux structures d'hébergement et d'accueil touristique ou public ainsi qu'aux logements de fonctions, commerces et activités qui y sont liés. Les équipements nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ud 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur 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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et 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 doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Ud 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (*voir annexe 11*). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement.

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Télécommunication et Electricité

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.
- les ouvrages conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Article Ud 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 en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

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

Il n'est pas fixé de disposition particulière concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article Ud 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- Sous réserve d'une implantation qui ne nuise pas à la typologie bâtie de la zone, des implantations différentes peuvent être autorisées.

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

Sans objet

Article Ud 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).

Article Ud 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.

En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

Constructions neuves :

Sans objet

Extensions et reconstructions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural :

- Les extensions des bâtiments présentant un intérêt architectural devront être de la même hauteur que le bâtiment d'origine, sauf si l'extension n'est pas visible de la voie.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante ou s'harmoniser avec les constructions voisines si elles présentent elles aussi un intérêt architectural.

Article Ud 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement 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 par le respect de 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 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 <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

- Les démolitions sont soumises au Permis de Démolir sur l'ensemble de la commune.

- 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.

Bâtiments anciens en moellon, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés :

Les bâtiments anciens sont sujets aux mêmes prescriptions que pour les zones Ua (école).

Constructions neuves et extensions

Il n'est pas fixé de dispositions particulières compte tenu de la variété des équipements publics et de leur architecture (bâtiments scolaires, sportifs, culturels...).

Clôtures

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique. Ils resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.

- Il n'est pas fixé d'autres dispositions.

Article Ud 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- 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 Ud 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Plantations nouvelles (voir essences recommandées en annexe 13) :

Les plantations sont fortement encouragées (sauf incompatibilité avec la vocation publique des équipements) sous forme :

- d'arbres d'ornement (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...)
- de haies (haies champêtres, alignement d'arbres de haute tige),
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ud 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Dispositions applicables aux zones Ux / **Zones d'activités équipées**

Les zones Ux correspondent aux zones d'activités à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de service existantes (zone d'activité en bordure de la D 791, silo et coopérative à St Pierre, distillerie Chez Bernard) et permettent le maintien des activités en place. La distillerie de Chez Bernard est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous un régime d'autorisation. Le silo de stockage de céréales est également une ICPE soumise au régime d'autorisation. L'arrêté type concernant ce type d'installation (silo) prescrit une distance d'isolement minimale retranscrite à l'article 7 du présent chapitre.

Une zone Ux est également identifiée en continuité du hameau de St Pierre en bordure de la D.699 et permet la délocalisation et l'extension d'une entreprise de la commune. Cette zone fait l'objet d'une marge de recul de 25 mètres par rapport à la D 699 (voir article 6) et de règles en matière de plantations à réaliser (article 13).

Rappels :

- ***L'édification des clôtures*** est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).

- ***Les installations et travaux divers*** sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- ***Les installations classées pour la protection de l'environnement (installations, ouvrages, travaux, activités)*** sont soumises à un régime de **déclaration** ou d'**autorisation** préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.

***Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.
Ces dernières ne sont donc pas imposées.***

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Ux 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

Constructions :

- Les constructions à usage d'habitation, exceptées celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés (Le nombre de logements est limité à un par activité).
- Les équipements publics incompatibles avec la vocation d'activité de la zone.

Lotissements :

- Les lotissements à usage d'habitation.

Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée (les bassins de récupération des eaux pluviales sont autorisés).
- Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Le camping et le caravanage.

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

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

Compte tenu de la proximité de secteurs résidentiels avec certains secteurs Ux, l'aménagement et l'extension des activités déjà implantées ainsi que l'implantation de nouvelles activités sont autorisés à condition :

- qu'ils n'engendrent pas un risque ou une nuisance pour les habitations les plus proches ainsi que pour les habitations à venir définies dans les zones U,
- et qu'ils n'engendrent pas un risque de pollution du sol et de l'air.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur 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.

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 avec un minimum de trois mètres de large.

Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de cinq mètres de large d'emprise globale.

Article Ux 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 10). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas le débit généré sous l'emprise de l'opération ne sera pas supérieur au débit existant avant aménagement.

Télécommunication et Electricité

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 le service gestionnaire.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

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

Règle générale :

Toute construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Marges de recul graphiques :

- Zone Ux de Pré Redon / marge de recul par rapport à la RD 699 : Toute construction, exceptés les bâtiments annexes (sous réserve d'une bonne intégration), ne pourra être édifiée à moins de 25 mètres de l'alignement de la voie, conformément à la marge de recul délimitée graphiquement au plan de zonage .

Article Ux 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

- Dans le cas de silo de stockage de céréales soumis à déclaration au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, la distance d'isolement par rapport aux limites de propriété est au moins égale à une fois la hauteur du silo sans pouvoir être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et à 25 mètres pour les autres types de stockage et leurs tours d'élévation.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.

En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

- La hauteur des constructions neuves ne pourra excéder 8 mètres de haut au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.

- Des hauteurs plus hautes pourront être acceptées si les motifs invoqués sont d'ordre technique en fonction de l'activité envisagée.

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

Aspect général

- 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.

- Les bardages bois sont autorisés et recommandés

Clôtures

- Les clôtures seront composées d'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

- *La plantation d'une haie en limite de terrain est recommandée (voir article 13).*

Article Ux 12 Réalisation d'aires de stationnement

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

- 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.

- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

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

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 13 :

- *La plantation de haies est fortement recommandée en limite de terrains afin d'intégrer les bâtiments d'activités, notamment dans les secteurs ouverts ou ruraux.*
- Ces haies sont imposées lorsqu'elles figurent au plan de zonage (haies à planter en limite de secteur). Elles seront formées d'essences locales et / ou diversifiées. Le thuya, le cyprès et le laurier cerise sont interdits. **Ces haies ne sont pas imposées au droit des parties bâties implantées en limite séparative.**
- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Espaces libres / plantations / voir essences recommandées en annexe 13 :

- Les espaces libres doivent, sauf incompatibilité technique ou pour cause de sécurité, comporter un minimum de plantations sous forme d'arbres isolés ou bouquets d'arbres (essences forestières locales : chênes, châtaigniers, pins, érables, frênes, charmes, noisetiers, sureaux...).
- *Le maintien et le développement des surfaces engazonnées sont recommandés en vue notamment d'améliorer la rétention des eaux de ruissellement.*

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article Ux 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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.

AU	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	p. 42
	Dont :	
	AUo Secteur principal d'urbanisation situé entre le bourg et La Roche	
	1 AUo Sous-secteur de réserve foncière (nécessitant une modification du P.L.U pour son ouverture à l'urbanisation).	
	AUa Secteur d'urbanisation prioritaire du Patis	
	AUb Secteur d'urbanisation secondaire du Patis	
	AUh Secteur de constructions basses	
AUx	Zones à urbaniser à vocation d'activité économique	p. 50

Dispositions applicables aux zones AU **Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat**

Les zones AU à vocation principale d'habitat correspondent aux principaux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensembles (lotissements, opérations groupées) et qui se situent en continuité des secteurs déjà bâtis. Leur vocation première 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.

Les zones AU font, pour la plupart, l'objet d'orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom. Le règlement et le plan de zonage fixent également certains principes d'aménagement telles des plantations à réaliser ou des chemins existants à conserver.

Les zones AU à vocation principale d'habitat comprennent :

- **un vaste secteur AUo** qui correspond au secteur principal d'urbanisation situé entre le bourg et La Roche dont l'urbanisation est subordonnée au respect des orientations d'aménagement et à la définition d'opérations de construction comprenant un minimum de cinq lots ou logements et devant impérativement intégrer les conditions de desserte futur des terrains constructibles situés en continuité.
- **un sous-secteur 1AUo** de réserve foncière destinée à une urbanisation à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du P.L.U (son C.O.S est nul).
- **un secteur AUa** d'urbanisation prioritaire correspondant au secteur du Patis devant faire l'objet d'une urbanisation à court ou moyen terme précédant celle du secteur AUb. (le secteur AUa devra être réalisé avant le secteur AUb). Le secteur doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement global qui doit tenir compte de l'aménagement d'un sentier piétonnier et de la desserte future du secteur AUb (voir orientations d'aménagement).
- **un secteur AUb** d'urbanisation secondaire correspondant au secteur du Patis qui doit faire l'objet d'une urbanisation à plus long terme (ce secteur sera réalisé après le secteur AUa) Ce secteur pourra éventuellement accueillir des équipements publics ou scolaires. Son urbanisation doit donc se faire en concertation avec les instances publiques. Aucun accès ne se fera par la rue du Patis.
- **un secteur AUh** de constructions basses correspondant au secteur AU situé au lieu dit « terrier du cours » où la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit, compte tenu du relief accentué du terrain et de sa situation en entrée de bourg. L'accès du secteur devra être dégagé afin d'obtenir une meilleure visibilité.

Rappels :

- *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 (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme (voir champ d'application en annexe 8).*
- *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 prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.
Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

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 :

Constructions :

- Les constructions isolées qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2.
- Les installations à usage industriel, classées ou non.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- Les installations et bâtiments agricoles.

Lotissements :

- Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle.

Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée (les bassins de récupération des eaux pluviales sont autorisés).
- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Le stationnement de caravanes ou de mobil-home isolés sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.
- Les terrains de camping – caravanage (articles R 443.3 et suivants du Code de l'urbanisme).
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.
- Les antennes relais.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

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

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

Les constructions neuves (à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat ainsi que les équipements publics) sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement d'habitations...),
 - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux),
- et sous réserve du respect des orientations d'aménagement (pièce n°3).

La création et l'extension des 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 du sol et de l'air.
- 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.

Pour les secteurs AUo et 1AUo uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUo et 1AUo est subordonnée :

- au respect des principes définis dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°3).
- et à la définition d'opérations de construction comprenant un minimum de cinq lots ou logements (s'il s'agit d'une opération groupée) et devant impérativement intégrer les conditions de desserte futur des terrains constructibles situés en continuité.

Pour le secteur AUa uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUa est subordonnée :

- à l'élaboration d'un schéma d'aménagement global sur l'ensemble du secteur prévoyant la desserte à long terme du secteur AUB (les équipements peuvent se faire par tranche).
- à la définition d'opérations de construction comprenant un minimum de 5 lots ou logements.

Pour le secteur AUB uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation du secteur AUB peut se faire soit :

- dans le cadre d'équipements publics,
- dans le cadre d'un programme d'aménagement de l'ensemble des secteurs AUa et AUB réalisé en concertation avec les instances publiques afin de prendre en compte des éventuels besoins en matière d'équipement public.

- ou ultérieurement à la viabilisation totale ou partielle du secteur AUa et dans le cadre de la définition d'un programme d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, une concertation avec les instances publiques est recommandée afin de prendre en compte des éventuels besoins en matière d'équipement public.
- Le secteur AUb sera aménagé dans sa totalité.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur 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.

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 avec un minimum de trois mètres de large.

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 doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum :

- de 5 mètres de large d'emprise globale pour une voie desservant au moins 5 lots ou habitations.

- de 3 mètres de larges d'emprise globale pour une voie desservant au maximum quatre lots ou habitations.

Pour les voies de desserte des zones AU, il est recommandé une largeur réduite de chaussée qui soit cependant adaptée à l'opération projetée ainsi qu'aux opérations futures en prenant en compte les principes d'aménagement mentionnés dans les orientations d'aménagement (pièce n° 3).

Pour les bas-côtés des voies, il est recommandé des largeurs suffisantes permettant un traitement qualitatif et végétal (arbres d'alignement, gazons, plantations, noues engazonnées), un stationnement éventuel, ainsi que l'aménagement de sentiers pédestres tels qu'ils sont définis dans les orientations d'aménagement.

- Les conditions d'aménagement des zones AU doivent respecter les chemins à conserver ou à créer définis par le plan de zonage.

Article AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 10). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

Pour les opérations d'aménagement groupées ou les lotissements dont le raccordement au réseau collectif est difficile, des dispositifs d'assainissement semi-collectif peuvent être aménagés sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur et d'être adaptés à la nature du sol.

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser la rétention des eaux de ruissellement, notamment 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 (si possibilité technique) et bassins de rétention paysagers pour les opérations d'aménagement d'ensemble (voir orientations d'aménagement).

Dans tous les cas, le débit généré sur l'emprise de l'opération, ne sera pas supérieur au débit existant avant aménagement.

Télécommunication et Electricité

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau *situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.

- les ouvrages conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements et/ou locaux à usages divers doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun d'eux aux réseaux.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.

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 en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

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

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.

Les règlements internes aux lotissements doivent s'inscrire dans le cadre réglementaire défini ci-dessous, mais peuvent préciser certaines règles (notamment celles sur les implantations des constructions) afin d'harmoniser les conditions d'urbanisation.

Règle générale :

Les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques et privées existantes ou à créer en façade ou en pignon,
- soit avec un retrait n'excédant pas 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.

Les constructions de second rang par rapport à des terrains ou secteurs déjà bâtis en bordure de voie sont autorisées. Dans ce cas l'implantation reste libre.

Règles particulières :

- Sous réserve d'une implantation discrète et respectueuse des paysages environnant, et sous réserve du respect des articles L.111-1-4 et R.111-5 du Code de l'Urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes (les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7),
- pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- pour les activités commerciales et artisanales autorisées,
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et 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.

Clôtures et portails :

Sans objet

Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines.
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et 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 AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 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 constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux 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).

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.

En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

Construction neuve à usage d'habitation ou d'activité :

La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit, excepté dans le secteur AUh où la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Bâtiments ou installations publics ou d'intérêt collectif (dont EHPAD) :

Sans objet, à l'exception du secteur AUh où la hauteur des constructions devra s'adapter au mieux au relief naturel du terrain en cherchant à limiter les impacts dans le paysage et à minimiser les mouvements de terrains.

Bâtiments annexes, clôtures :

- La hauteur des garages ne peut excéder 4,5 mètres au faîtage.
- Les petits appendices techniques des bâtiments d'activités existants ou autorisés peuvent avoir une hauteur supérieure à 6 mètres (cheminées, silos...).
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir les articles 11 et 13.

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

– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 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 par le respect de l'environnement.

- Conseils 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 <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- 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.

Pour les constructions neuves et leurs extensions

Implantation dans le terrain

- Tout en respectant les prescriptions des articles 6, 7 et 8, 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 très proche de la voie afin de conforter le caractère urbain.

En secteur non bâti : conserver les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies). Privilégier une implantation bien orientée par rapport au soleil et une implantation parallèle à la pente pour les terrains en pente.

Volumes

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Toiture

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.
- 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.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges, à l'exception de celles des combles.
- D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants. Les volets roulants sont autorisés mais non recommandés. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.
- Pour les volets et portes en matières plastique, le blanc est recommandé.

Enduits, matériaux de façades

- Les matériaux destinés à être enduit le seront d'un enduit ton pierre se rapprochant des teintes locales traditionnelles.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les couleurs : rose, gris, ocre et jaune teinté sont interdites.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages en bois sont autorisés.
- Les bardages métalliques sont interdits, exceptés pour les équipements collectifs.

Clôtures (exceptés les portails) / voir orientations d'aménagement

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 matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

□ Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Elles seront constituées soit :

- d'un mur en pierres de pays ne dépassant pas 1,60 mètres de haut (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur).
- d'un muret maçonné autre qu'en pierre ne dépassant pas 1 mètre de haut obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois peint (en évitant les lasures ton bois et le marron), et/ou être doublés d'une haie,
- d'une haie (voir article 13),
- d'une barrière en bois discrète (éviter les lasures ton bois et le marron),
- d'un grillage discret doublé d'une haie (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton),
- d'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade (ou en moellons apparents) ne dépassant pas 1,60 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas de la prolongation d'une façade ou d'un pignon d'une construction neuve implantée en bordure de voie (alignement).

□ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
 - d'un mur maçonné ne dépassant pas 2 mètres de haut enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. Les murs en pierre de pays peuvent restés en pierres apparentes. Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois (en évitant les lasures ton bois et le marron),
 - d'une palissade, d'une barrière en bois ou d'une paillasse discrète,
 - d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.
- Les murs et murets en parpaing non enduits seront interdits.

Portails

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- *Les imitations de pierre ne sont pas recommandées.*
- *Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.*

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / Voir liste et SHOB en annexe 7

- 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.

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

Les ensembles arborés identifiés au plan de zonage doivent être conservés ou remplacés par des essences similaires.

Article AU 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Les zones de stationnement doivent présenter un aspect très simple et une intégration discrète. La plantation d'arbres isolés est fortement recommandée (pins, chêne vert...) dans ou en bordure des aires de stationnement. *Les places ne doivent pas forcément être marquées au sol ni délimitées par des bordures. Il est recommandé des revêtements discrets et plutôt clairs (stabilisé, enrobé avec gravillons calcaires, béton désactivé...).*

Article AU 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations (voir également les orientations d'aménagement)

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 13 :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.
- Les haies visibles en bordure de voie ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.

Plantations au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 13 :

Les plantations sont fortement encouragées sous forme :

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

Plantations de haies en limite de zones de d'opération :

- Les haies sur le secteur de la roche doivent être enlevées au plan de zonage pour permettre la continuité de la voie.
- Il est fortement recommandé la plantation de haies composées d'essences locales ou diversifiées en limite de zones ou d'opération permettant de constituer des transitions avec le milieu naturel ou agricole environnant et / ou permettant d'isoler les différents îlots bâtis (espaces tampon) / (voir orientations d'aménagement / pièce n°3).
- Ces haies sont imposées lorsqu'elles figurent au plan de zonage (haies à planter en limite de secteur). Elles seront formées d'essences locales et / ou diversifiées (*voir essences recommandées en annexe 13*).

Espaces verts collectifs / accotements des voies :

- Les aménagements doivent rester les plus simples et naturels possibles, sans utilisation abusive de mobilier urbain.
- Les plantations hors sol (en jardinière) sont à limiter, afin de favoriser les plantations en pleine terre.
- Les essences pérennes doivent être préférées aux essences annuelles ou saisonnières qui demandent beaucoup d'entretien.
- Les essences exotiques sont à proscrire, exceptées celles traditionnellement utilisées aux abords des bâtiments anciens de la commune.
- *La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.*
- 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.
- *L'engazonnement et les plantations (fleurissement vernaculaires, arbustes / voir liste de végétaux en annexe 13) en pieds de murs ou limite de terrain (accotements des voies) sont recommandés et contribuent fortement à l'embellissement des quartiers résidentiels contemporains.*
- *L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage des désherbants chimiques afin de limiter la pollution des nappes phréatiques et de permettre le fleurissement des bas-côtés des voies.*

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Pour les zones AU à vocation d'habitat, excepté le secteur 1 AUo :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Dans le secteur 1 AUo 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.

Dispositions applicables aux zones AUx **Zones à urbaniser à vocation d'activités économiques**

Les zones AUx correspondent aux zones à urbaniser à vocation d'activités économiques.

Le PLU identifie :

- une zone AUx située en continuité de la zone Ux délimitée au lieu dit Pré Redon qui correspond à sa zone d'extension future permettant l'extension des activités prévues et l'implantation de nouvelles entreprises qu'elles relèvent du secteur commercial, artisanal ou industriel et de service (sous réserve du respect des réglementations en vigueur). Compte tenu de l'ouverture du paysage, un effort d'intégration est souhaité (voir articles concernant les règles de hauteur, d'architecture et de plantation).
- **une zone AUx** située en bordure de la RD 731 en partie agglomérée en face de la zone d'activité existante (en lieu et place de la zone prévue à l'ancien POS). Cette zone à vocation commerciale, artisanale et industrielle devra relever de conditions d'accès sécurisés.

Rappels :

- *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** (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (installations, ouvrages, travaux, activités) sont soumises à un régime de **déclaration** ou d'**autorisation** préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.*

Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.

Ces dernières ne sont donc pas imposées.

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 :

Constructions :

- 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. Le nombre de logements sera limité à 2 par activité.
- L'implantation d'activités incompatibles avec la proximité de quartiers résidentiels au niveau des risques et nuisances, y compris au niveau du trafic routier généré par l'activité (si celui est incompatible avec le réseau viaire existant ou si l'augmentation du trafic généré entraîne d'importantes nuisances ou problèmes de sécurité).
- L'implantation d'exploitations agricoles.

Lotissements :

Les lotissements à usage d'habitat.

Installations et travaux divers / occupation et utilisations diverses :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les Centres d'Enfouissement Technique.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Les parcs résidentiels de loisirs,

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

- 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 lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement à usage d'activité, Z.A.C...), concernant au moins 50% de la zone.
- Les activités qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées à condition :
 - qu'elles n'engendrent pas un risque ou une nuisance pour les habitations les plus proches ainsi que pour les habitations à venir définies dans les zones U,
 - et qu'elles n'engendrent pas un risque de pollution du sol et de l'air.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUx 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur 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.

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 avec un minimum de trois mètres.

Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de cinq mètres de large d'emprise globale.

Article AUx 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 11). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas le débit engendré sur l'opération ne sera pas supérieur au débit existant avant l'aménagement.

Télécommunication et Electricité

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 le service gestionnaire.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.
- les ouvrages conformes aux documents officiels à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. L'infrastructure mise en place par le constructeur pour la desserte individuelle de chaque construction ou logement devra être conforme aux normes techniques en vigueur.

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 en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

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

- Toute construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies.
- L'implantation reste libre par rapport aux voies de desserte interne réalisées après aménagement de la zone.

Article AUx 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

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

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

Article AUx 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article AUx 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.

En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.

Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

- La hauteur des constructions neuves ne pourra excéder 8 mètres de haut au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.

- Des hauteurs plus hautes pourront être acceptées si les motifs invoqués sont d'ordre technique en fonction de l'activité envisagée.

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

Aspect général

- 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.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés

Clôtures

Les clôtures seront composées d'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

La plantation d'une haie en limite de terrain est recommandée (voir article 13).

Article AUx 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- 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.
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

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

Haies (clôtures) / (voir essences recommandées en annexe 13) :

- *La plantation de haies est fortement recommandée en limite de terrains afin d'intégrer les bâtiments d'activités, notamment dans les secteurs ouverts ou ruraux.*
- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.
- Ces haies sont imposées lorsqu'elles figurent au plan de zonage (haies à planter en limite de secteur). Leur largeur doit être comprise entre 5 et 10 mètres. Elles prendront la forme d'une haie bocagère (dont grillage confondu) et/ou d'une bande paysagée engazonnée comprenant des plantations éparses. Elles seront formées d'essences locales et / ou diversifiées. Le thuyas, le cyprès et le lauriers cerise sont interdits. Ces plantations n'empêchent pas la création d'accès ponctuels et de passages de voiries de desserte.

Espaces libres :

- L'aménagement d'espaces verts devra représenter au moins 10 % de la superficie de l'opération. Sont compris dans les espaces verts, les ouvrages de gestion des eaux de pluie traités de manière paysagée.
- Les espaces libres doivent, sauf incompatibilité technique ou pour cause de sécurité, comporter un minimum de plantations sous forme d'arbres isolés ou bouquets d'arbres (essences forestières locales : chênes, châtaigniers, pins, érables, frênes, charmes, noisetiers, sureaux...).
- *Le maintien et le développement des surfaces engazonnées sont recommandés en vue notamment d'améliorer la rétention des eaux de ruissellement.*

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AUx 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R. 123-7 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 VI Journal Officiel du 13 juin 2004)

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.

A Zones de protection de la ressource agricole

Dont :

Ac Secteurs agricoles bâtis où les changements de destination des constructions présentant un intérêt architectural sont autorisés (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

Ap Secteur de protection du paysage

Les zones agricoles correspondent aux terres viticoles et céréalières à protéger en raison de leur potentiel agronomique et économique (terres de Petite Champagne liées à la production du Cognac). La quasi totalité des terres cultivées sont identifiées en zone A.

Elles 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 zones agricoles comprennent **les secteurs Ac** correspondant à quelques secteurs bâtis à l'intérieur desquels les changements de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural sont autorisés (à destination d'habitation, de commerce ou de service). Les extensions des constructions non liées à l'activité agricoles sont également autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole en place dans le secteur.

Elles comptent également le **secteur Ap** de protection du paysage qui interdit les constructions agricoles sur le talus ouest du promontoire du bourg qui présente un grand intérêt paysager. Ce secteur permet également d'éviter toute construction nouvelle aux abords de la maison de la vigne et du terroir afin que le caractère viticole soit conservé. Les installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et équipements publics ou d'intérêt collectifs y sont cependant autorisés.

Rappel :

- *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 (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

- *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.*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *Les défrichements sont soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code Forestière) et sont interdits dans les Espaces Boisés Classés.*

- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.*

Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.

Ces dernières ne sont donc pas imposées.

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 exhaussements et affouillements (travaux de terrassement) de sol ayant pour effet de modifier l'aspect des buttes naturelles.

Pour le secteur Ap uniquement :

Les constructions agricoles sont interdites afin de préserver la qualité paysagère du site.

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

En zones agricoles, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées ci-après :

Pour les zones A excepté les secteurs Ac et Ap :

- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions et annexes à la triple condition :
 - d'être occupés par un exploitant agricole en activité (ou éventuellement destinés à l'hébergement d'un ouvrier agricole lié à l'exploitation).
 - d'être situés à proximité des bâtiments agricoles,
 - de respecter les règles de réciprocité par rapport aux constructions existantes,
 - d'une bonne intégration dans le paysage environnant.
- 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition :
 - qu'ils soient indispensables à l'activité agricole (et sous réserve du respect de l'article 1),
 - ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques,
- Les changements de destination de bâtiments agricoles sont autorisés à la condition qu'ils soient destinés à des exploitants agricoles en activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration et de ne pas nuire à l'activité agricole.

Pour les secteurs Ac uniquement :

- Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural en habitation, commerce ou service sont autorisés :
 - sous réserve d'un projet architectural de qualité,
 - et à condition d'être compatibles avec les exploitations agricoles situées à proximité et de ne pas contraindre leur développement (respect des règles d'éloignement).
- Les extensions et constructions annexes des habitations existantes non liées à une exploitation agricole sont autorisées sous réserve :
 - d'un projet architectural de qualité s'il s'agit d'un bâtiment ancien,
 - d'être compatibles avec les exploitations agricoles situées à proximité sous réserve et de ne pas contraindre leur développement (respect des règles d'éloignement).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur 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.

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 avec un minimum de trois mètres de large.

Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir avec un minimum de quatre mètres de large d'emprise globale.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

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. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 10). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

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.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, le débit généré sous l'emprise de l'opération ne sera pas supérieur au débit existant avant aménagement.

Télécommunication et Electricité

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.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages des télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent :

- les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau situé au plus proche du droit du terrain, conformément à l'article L.332-15 du Code l'Urbanisme.
- les ouvrages conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements et/ou locaux à usages divers doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun d'eux aux réseaux.

Pour le raccordement au réseau existant, l'opérateur chargé du service universel, après examen du dossier de construction conjointement avec les services concernés, recherche la solution technique la plus appropriée conformément aux exigences du service universel.

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 en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

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

- Toute construction ne peut-être édifiée à moins de :
 - 25 mètres de l'axe de la RD 731.
 - 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.
 - 10 mètres de l'axe des voies communales.

- 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.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Sous réserve d'une implantation discrète et respectueuse des paysages environnants, et sous réserve du respect des articles L.111-1-4 et R.111-5 du Code de l'Urbanisme, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, 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 nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Dans le cadre d'une implantation située à proximité du silo de stockage de céréales (zone Ux) qui est soumis à déclaration au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, la distance d'isolement par rapport aux limites de propriété du silo est au moins égale à une fois la hauteur du silo sans pouvoir être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et à 25 mètres pour les autres types de stockage et leurs tours d'élévation.

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

- 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, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 7*).
 - 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.

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).

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

En milieu urbain, la hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.
En milieu naturel, la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.
Dans le cas d'un terrain en pente, le point moyen de la largeur de la façade côté accès sera pris comme base de référence.

Construction neuve à usage d'habitation ou d'activité agricole :

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder rez-de-chaussée plus combles aménagés sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres au faitage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.

Extensions et reconstructions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural :

- Les extensions des bâtiments présentant un intérêt architectural devront être de la même hauteur que le bâtiment d'origine, sauf si l'extension n'est pas visible de la voie.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante ou s'harmoniser avec les constructions voisines si elles présentent elles aussi un intérêt architectural.

Bâtiments annexes, clôtures, appendices techniques :

- La hauteur des garages ne peut excéder 4,5 mètres au faitage.
- Les petits appendices techniques des bâtiments d'activités existants ou autorisés peuvent avoir une hauteur supérieure à 6 mètres (cheminées, silos...).

Pour les règles de hauteur des clôtures, voir les articles 11 et 13.

Article A 11

Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 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 par le respect de l'environnement.

- Conseils 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 <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>

- 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.**

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.
- 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.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit 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 resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable.

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 en harmonie avec celui du bâtiment principal. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

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 saintongaises et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites.

Volets

- Les fenêtres seront munies de volets battants en bois peints, exceptés pour les ouvertures des combles où ils ne sont pas obligatoires.
- Les volets roulants sont interdits en façade principale ou sur rue. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets en matière plastique sont interdits en façade principale ou sur rue.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*
- Le « ton bois » et le marron sont interdits car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.

Pour les constructions neuves et leurs extensions (exceptés les bâtiments agricoles)

Implantation dans le terrain

- *Tout en respectant les prescriptions des articles 6, 7 et 8, 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 très proche de la voie afin de conforter le caractère urbain.*
 - En secteur non bâti : conserver les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies). Privilégier une implantation bien orientée par rapport au soleil et une implantation parallèle à la pente pour les terrains en pente.*

Volumes

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Terrains en pente (voir orientations d'aménagement)

- *En cas de terrains en pente, il est recommandé de légèrement enterrer les constructions parallèlement à la pente afin d'éviter d'importants mouvements de terrains.*

Toiture

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- 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.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges, à l'exception de celles des combles.
- D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants. Les volets roulants et les jalousies sont autorisés mais non recommandés. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*
- *Pour les volets et les portes en matière plastique, le blanc est recommandé.*

Enduits, matériaux de façades

- Les matériaux destinés à être enduit le seront d'un enduit ton pierre se rapprochant des teintes locales traditionnelles.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les couleurs : rose, gris, ocre et jaune teinté sont interdites.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages en bois sont autorisés.

Clôtures (exceptés les portails) / voir orientations d'aménagement

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.

- 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, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

□ Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Elles seront constituées soit :

- d'un mur en pierres de pays (en pierres apparentes ou enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur). La hauteur n'est pas réglementée.
- d'un muret maçonné autre qu'en pierre ne dépassant pas 1 mètre de haut obligatoirement enduit des deux côtés d'une couleur proche de celle des pierres de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou en bois peint (éviter les lasures ton bois et le marron), et/ou être doublés d'une haie.
- d'une haie (voir article 13),
- d'une barrière en bois discrète (éviter les lasures ton bois et le marron),
- d'un grillage discret doublé d'une haie (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton),

□ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- d'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur ne dépassant pas 1,60 m de haut,
- d'une palissade, d'une barrière en bois ou d'une paille discrète,
- d'un grillage discret (sans socles maçonnés visibles, ni piliers en béton) doublé ou non d'une haie.

Portails neufs

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Les imitations de pierre ne sont pas recommandées.
- Les portails en retrait par rapport à la clôture sont autorisés uniquement pour sécuriser un accès donnant sur une voie passante (départementale) ou si les conditions de visibilité sont mauvaises (voir article 6).
- Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.

Constructions annexes à l'habitation (garages, abris, locaux techniques) / Voir liste et SHOB en annexe 7

- 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.

Bâtiments agricoles

- 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.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

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

Les ensembles arborés identifiés au plan de zonage doivent être conservés ou remplacés par des essences similaires.

Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- 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 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Haies (clôtures) / plantations (voir essences recommandées en annexe 13) :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.
- Les haies visibles de l'espace public ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur.
- La plantation d'arbres d'ornement et d'arbres fruitiers aux abords des constructions est fortement recommandée, sauf incompatibilité avec l'activité agricole. Les essences exotiques sont à éviter.

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol (arbres d'ornement, haies, vergers).

Espaces Boisés Classés :

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°14)

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

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

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.

N Zones de protection des espaces naturels

Dont :

Nv Secteur de la vallée du Vivier

Nc Secteur où les travaux de consolidation des falaises et des caves troglodytes sont autorisés

Les zones N correspondent à des secteurs naturels qu'il est nécessaire de préserver pour des raisons écologiques (vallée humide) ou paysagères (allée des Marronniers, talus boisés) ainsi qu'à des secteurs qu'il est nécessaire de rendre inconstructible compte tenu de contraintes topographiques qui ne permettent ni exploitation agricole ni construction à usage d'habitat. Ces zones sont donc inconstructibles, exceptés pour les constructions et installations nécessaires aux services ou structures publiques ou d'intérêt collectif (postes de transformation, support d'énergie, station d'épuration). Les zones N situées aux abords de la partie agglomérée permettent également la construction de petits abris de jardins (limités à 9 m² de SHON) permettant de favoriser une reconversion de certains terrains en jardins individuels (qui peuvent permettre de compenser la densité des habitations du centre bourg / voir objectif n°1 du PADD).

Le secteur Nv correspond à la vallée humide du Vivier et abrite la station d'épuration. Le règlement vise à préserver ses composantes naturelles et à autoriser les équipements liés à la station d'épuration.

Le secteur Nc correspond à la falaise située au nord est du bourg qui a déjà fait l'objet de travaux de consolidation compte tenu de sa fragilité. Quelques caves troglodytes se situent à son pied. Le secteur vise donc à autoriser les travaux de consolidation des falaises et des caves troglodytes.

Rappel :

- 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.**

- **L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).**

- **Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

- **Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.**

- **Les défrichements sont soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code Forestière) et sont interdits dans les Espaces Boisés Classés.**

- **Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.**

Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.

Ces dernières ne sont donc pas imposées.

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 notamment, à titre de précision :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme (exceptés ceux éventuellement liés à des travaux de consolidation des falaises et des caves troglodytes dans le secteur Nc).
- Le stationnement isolé de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les antennes relais.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

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

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services ou structures publiques ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration (excepté les antennes relais et les éoliennes).
- La reconstruction de vestiges sous réserve d'un projet architectural de qualité (moulin).
- Les abris de jardin d'une SHON inférieure ou égale à 9 m² sous réserve d'une bonne intégration.

Dans le secteur Nc uniquement :

- Seuls sont autorisés les travaux de consolidation des falaises et caves troglodytes sous réserve d'une mise en œuvre adaptée qui n'accroît pas la fragilité de la roche.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 Accès et voirie

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

Article N 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie de toiture doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, le débit généré sur l'emprise de l'opération ne sera pas supérieur au débit existant avant l'aménagement.

Télécommunication et Electricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Article N 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet

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

Sans objet

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, 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 nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

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

- 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, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Sans objet

**Article N 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Rappels

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.

Pour les constructions neuves autorisées sous condition
--

- Les constructions neuves ainsi que leurs clôtures doivent être réalisées dans un souci de discrétion et d'intégration aux paysages environnants.
- *Il est recommandé de mettre en avant les matériaux naturels tels le bois ou la pierre.*

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

- Les ensembles arborés identifiés au plan de zonage doivent être conservés ou remplacés par des essences similaires.

Article N 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- 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 Réalisation 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 ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol (arbres d'ornement, haies, vergers, végétation des zones humides).

Espaces Boisés Classés :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°14).

Dans le secteur Nv uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci dessus :

- Les possibilités d'épandage des eaux de crue doivent être maintenues.
- Les zones humides présentant un rôle de rétention des eaux et un intérêt écologique en termes d'habitat naturel pour la faune et la flore sauvage (roselière, ripisylve, prairies humides) doivent être maintenues et ne doivent pas faire l'objet d'opérations de drainage.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III / ANNEXES

Annexe 1 : Réglementation concernant :

- le stationnement isolé des caravanes
- le camping sous tente et caravanes
- l'implantation des habitations légères de loisirs

Annexe 2 : Emplacements réservés

Annexe 3 : Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (les installations et travaux divers)

Annexe 4 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

Annexe 5 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols

Annexe 6 : Définition des ouvrages techniques

Annexe 7 : Définition des annexes à l'habitation

Annexe 8 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du C.U

Annexe 9 : Sanctions et infractions aux règles édictées par le P.L.U

Annexe 10 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel

Annexe 11 : Article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme / Participation pour voirie et réseaux

Annexe 12 : Espaces Boisés Classé

Annexe 13 : Végétaux recommandés

Annexe 14 : Règles d'implantation des plantations du Code Civil

Annexe 1 : Réglementation concernant :

- **le stationnement isolé des caravanes**
 - **le camping sous tente et caravanes**
 - **l'implantation des habitations légères de loisirs**
-

□ Réglementation concernant le stationnement isolé des caravanes

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R 443.2 du Code de l'Urbanisme).

1. Le stationnement, moins de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une à six caravanes est libre à l'exception :

- des rivages de la mer
- des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi de 1930 sur les sites.
- du rayon de 200 mètres des points d'eau captés (article R 443.9.1 du Code de l'Urbanisme).
- dans les espaces boisés classés (article R. 443.9.1. du Code de l'Urbanisme).
- des zones pouvant être interdites par arrêté municipal (si P.L.U approuvé) ou préfectoral (P.L.U non approuvé
- périmètre d'opération d'intérêt national) – (Articles R. 443.3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

A noter que le stationnement des caravanes peut toujours être interdit ou limité par le pouvoir général de police dévolu aux autorités locales sur le fondement de l'article L. 131.2 du Code des communes disposant que « la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques ».

2. Le stationnement plus de 3 mois par an consécutifs ou non d'une à six caravanes au plus par terrain est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente (maire au nom de la commune en cas de P.L.U. approuvé, maire au nom de l'Etat en cas de P.L.U. non approuvé), article R. 443.4 du Code de l'Urbanisme).

3. Au-delà de six caravanes par terrain et quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage (article R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

□ Règlement concernant le camping sous tente et caravanage

1. Camping et caravanage pratiqués isolément

1.1 Le camping sous tente, pratiqué isolément est libre à l'exception :

- des rivages de la mer
- des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi de 1930 sur les sites.
- du rayon de 200 m des points d'eau captés (article R. 443.9 du Code de l'Urbanisme).

1.2 Le caravanage pratiqué isolément est géré conformément au 1 ci-dessus.

2. Terrains de camping et caravanage soumis à déclaration

La mise à disposition des campeurs de manière habituelle, de terrains ne recevant pas plus de 20 campeurs sous tentes ou caravanes à la fois doit faire l'objet, de la part du propriétaire ou de celui qui a la jouissance du sol, d'une déclaration à la mairie qui mentionne les dispositions prévues pour l'entretien du terrain. En cas de P.L.U publié, le maire transmet cette déclaration à l'autorité compétente (Préfet au nom de l'Etat).

Le fonctionnement des terrains visés ci-dessus peut être soumis à des conditions particulières.

Des dérogations concernant le nombre de campeurs ou de caravaniers et celui de tentes ou de caravanes, à partir duquel l'autorisation d'aménager doit être demandée, peuvent être décidées par le préfet sur proposition du conseil municipal et après avis de la Commission départementale de l'action touristique.

NB : cette réglementation propre à la pratique du camping caravanage sur terrain déclaré ne dispense pas d'obtenir cumulativement par le propriétaire l'autorisation de stationnement de caravanes en cas de stationnement pendant plus de 3 mois (cf. A2).

3. Au-delà de six tentes ou caravanages à la fois par terrain et quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping caravanage (Articles R 443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

□ Réglementation concernant l'implantation des habitations légères de loisirs (H.L.L.)

L'habitation légère de loisirs est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable répondant aux conditions fixées par l'article R 111.16 du Code de la Construction et de l'Habitation (Article R. 444.2 du Code de l'Urbanisme).

Soumise à Déclaration de Travaux ou Permis de Construire, elle ne peut être implantée que dans un cadre collectif (Article R. 444.3 du Code de l'Urbanisme).

1. à condition que leur nombre reste inférieur à 35 ou à 20 % du nombre des emplacements, si le nombre des H.L.L. est supérieure à 34, elles peuvent être implantées sans préjudice des règles applicables aux constructions soumises à permis de construire dans les terrains de camping permanents autorisés conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement.
2. dans les terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (Parc Résidentiel de Loisirs) sans minimum obligatoire de 35 H.L.L. (cf. décret du 14 mars 1986).
3. dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées conformément à la législation applicable à ce mode d'hébergement quel que soit le nombre des habitations légères.

Nota :

La dénomination « camping à la ferme » est impropre, elle ne correspond à aucune classification réglementaire : il y a le seuil au-delà duquel une autorisation d'aménagement (et un arrêté de classement) est nécessaire soit + de 20 campeurs ou + de 6 tentes ou caravanes ; en deçà de ce seuil une simple déclaration en mairie suffit. A noter que le seuil de 3 tentes ou caravanes et 10 campeurs n'existe plus, en périmètre sensible, depuis 1984.

L'aire naturelle de camping est un mode d'occupation des sols à part entière ne souffrant d'aucune dérogation. Elle peut effectivement être autorisée dans les zones naturelles des P.L.U. à condition que l'article 2 le prévoit expressément, et dans le cadre de la procédure d'autorisation d'aménagement d'un terrain de camping avec un classement en aire naturelle.

Annexe 2 : Emplacements réservés

L'article L. 123-1 8° du Code de l'Urbanisme précise que les P.L.U peuvent « Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont représentés sur les plans de zonage par une trame hachurée dense. Leur superficie et leur bénéficiaire figurent également sur un tableau en légende du plan de zonage.

Liste des emplacements réservés pour voie, ouvrage et espaces publics			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Sentier piétonnier de liaison entre le bourg et la zone 1AU	La commune	60 m ²
2	Accès aux zones AU et 1AU de La Roche	La commune	670 m ²
3	Accès à la zone AU de La Roche	La commune	550 m ²

Annexe 3 : Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (les installations et travaux divers)

Est subordonné à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'installation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7.
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Annexe 4 : 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 suffisante, 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'un indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 5 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols

Article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre 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 œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces des planchers des serres de protection, 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 œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, 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 des sols qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation des sols, 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 classés 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 œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construire.

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 construire. 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 des sols 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 il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa des l'article R. 123-9.

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.

Annexe 6 : Définition des ouvrages techniques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone, 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 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.
- Les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolien.

Annexe 7 : Définition des annexes à l'habitation

Définition d'une annexe à l'habitation : 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 à l'habitation :

- Abris de jardin n'excédant pas 9 m² de S.H.O.B.
- Garage isolé n'excédant pas 30 m² de S.H.O.B
- Piscine
- Local technique de piscine.
- Local de rangement sans fenêtres n'excédant pas 9 m² de S.H.O.B.
- Serre à usage non professionnel

Annexe 8 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

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 :

Article L 442-2 du Code de l'Urbanisme : « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers »

Règlement du P.L.U : 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 identifiés. L'article 11 du règlement (conformément à l'article R.123-9 11° du C.U) définit les prescriptions visant à assurer la protection des éléments identifiés par le plan de zonage, y compris pour l'entretien des espaces et les plantations.

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.

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 9).

Détail des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Bâti ancien à préserver / Eléments soumis à permis de démolir :

- Ensemble des zones Ua,
- Ensembles des zones Up
- Ancien moulin

Haies ou arbres d'alignement à préserver

Ensembles arborés identifiés par une trame quadrillée au plan de zonage.

Annexe 9 : Sanctions et infractions aux règles édictées par le P.L.U

Article L160-1 du Code de l'Urbanisme

En cas d'infraction aux dispositions des projets d'aménagement et des plans d'urbanisme maintenus en vigueur dans les conditions énoncées soit à l'article L. 124-1, soit à l'article L. 150-1 (2^e alinéa), ou en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations visées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des projets et plans mentionnés ci-dessus.

Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également :

- a) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 à L. 111-1-4, L111-3 et L. 111-5-2 ainsi que par les règlements pris pour leur application ;
- b) En cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 130-1, sur les territoires des communes, parties de communes ou ensemble de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ;
- c) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions de l'article L. 142-11 relatif à la protection des espaces naturels sensibles des départements ;
- d) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux prescriptions architecturales ou aux règles particulières édictées dans une zone d'environnement protégé en application de l'article L. 143-1 (alinéa 2).

Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 252-1 du code rural, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux alinéas premier et second du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles les associations visées à l'alinéa précédent pourront être agréées. Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la procédure d'agrément est applicable aux associations inscrites depuis trois ans au moins.

La commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et constituant une infraction aux dispositions du présent article.

Article L480-1 du Code de l'Urbanisme

Les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Les infractions visées à l'article L. 480-4 peuvent être constatées par les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé des monuments historiques et des sites, et assermentés, lorsqu'elles affectent des immeubles compris dans un secteur sauvegardé ou soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques ou de la loi du 2 mai 1930 relative aux sites et qu'elles consistent, soit dans le défaut de permis de construire, soit dans la non-conformité de la construction ou des travaux au permis de construire accordé. Il en est de même des infractions aux prescriptions établies en application des articles L. 522-1 à L. 522-4 du code du patrimoine.

Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 160-1 et L. 480-4, ils sont tenus d'en faire dresser procès verbal.

Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public.

Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 252-1 du code rural peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa 1^{er} du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

La commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et constituant une infraction à l'alinéa premier du présent article.

NOTA : (1) La loi du 31 décembre 1913 a été partiellement abrogée par le 3^e de l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-178 (sauf réserves énoncées par le 2^e de l'article 8 de ladite ordonnance), et codifiée dans le code du patrimoine.

(2) L'article 2 de la loi n° 2001-44 a été abrogé par le 22^e de l'article 7 de la même ordonnance, sauf réserves énoncées par le 11^e de l'article 8 de la même ordonnance.

Article L480-2 du Code de l'Urbanisme

L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à l'article L. 480-1, soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.

Dès qu'un procès-verbal relevant l'une des infractions prévues à l'article L. 480-4 a été dressé, le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public.

L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêt du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.

Lorsque aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le maire qui, soit d'office, soit à la demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.

La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents visés à l'article L. 480-1 qui dresse procès-verbal.

Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'Etat dans le département de prendre, dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues aux précédents alinéas.

Dans le cas de constructions sans permis de construire ou de constructions poursuivies malgré une décision de la juridiction administrative ordonnant qu'il soit sursis à l'exécution du permis de construire, le maire prescrira par arrêté l'interruption des travaux ainsi que, le cas échéant, l'exécution, aux frais du constructeur, des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens ; copie de l'arrêté du maire est transmise sans délai au ministère public. Dans tous les cas où il n'y serait pas pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, le représentant de l'Etat dans le département prescrira ces mesures et l'interruption des travaux par un arrêté dont copie sera transmise sans délai au ministère public.

Dans le cas où le représentant de l'Etat dans le département fait usage des pouvoirs qui lui sont reconnus par les alinéas 9 et 10 du présent article, il reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6.

Article L480-3 du Code de l'Urbanisme

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 75 000 euros et un emprisonnement de trois mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes visées à l'article L. 480-4 (2. alinéa).

Annexe 10 : 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 11 : Article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme / Participation pour voirie et réseaux

Article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 24 Journal Officiel du 19 juillet 1985 en vigueur le 1er juillet 1986)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 51 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

Article L. 332-11-1 du Code de l'Urbanisme :

1° Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

2° Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévue à terme. Peuvent être financés les études,

les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de 80 m de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de 80 m sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à 100 m ni inférieure à 60 m. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'EPCI. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

3° La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une Z.A.C créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Annexe 12 : 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.

Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 1979 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés :

Sont dispensés de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoiement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contigüe ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes des taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

Annexe 13 : Végétaux recommandés

□ **Fleurissement vernaculaire (pieds de murs)** : 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 ...

□ **Plantes grimpantes associées au bâti** : rosiers, glycines, vigne, pois de senteur, jasmin, chèvrefeuille, passiflore, renouée (espèce envahissante), solanum...

□ **Arbustes et arbres fruitiers (massifs, arbres isolés ou haies)** : pittosporum tobira, buis, lonicera nitida, genêts, arbousiers, lilas, noisetiers, buddleia, millepertuis, charme, sureau noir, érable champêtre, églantier, fusain, troène, laurier tin, forsythia, chèvrefeuille, arbre au poivre, alisier torminal, viorne obier, chêne vert, arbousier, olivier de bohême, amandier, orme de virginie, laurier, poirier sauvage, filaire à feuilles étroites, poiriers sauvages, figuiers, pommiers...

□ **Massifs persistants en haies ou massifs (conservation du feuillage toute l'année, décor permanent / alternative au thuya)** : chêne vert, laurier tin, éléagnus, tamaris, lonicera, genêt, buisson ardent, arbousier, cotonéaster, fusain du japon, buis, houx commun, osmanthus, oléaria, filaria, pittosporum, germandrée, viorne...
essences à combiner avec des essences fleuries.

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

Annexe 14 : Règles d'implantation des plantations du Code Civil

Article 670 du Code Civil

Les arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne sont mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

Article 671 du Code Civil

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.