

Commune de **Aulnay de Saintonge**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**



**3 a 2 – Règlement**

|                             | Prescription | Arrêt    | Approbation |
|-----------------------------|--------------|----------|-------------|
| PLU                         | 18/03/05     | 03/08/10 | 22/06/11    |
| Modification simplifiée n°1 | 26/03/12     | -        | 31/05/12    |
| Modification simplifiée n°2 | 26/11/12     | -        | 13/05/13    |
| AR Préfecture               | 10/02/23     | 12/07/23 | 16/09/24    |
| Modification n°4            | 7/11/2024    |          | 10/12/2025  |

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Le Maire,  
Stéphane CHEDOUTEAUD

# SOMMAIRE

|                                                                 |          |
|-----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>TITRE 1 : Dispositions générales</b>                         | <b>3</b> |
| <b>TITRE 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine</b>     |          |
| ■ Chapitre 1 : règlement de la zone Ua                          | 12       |
| ■ Chapitre 2 : règlement de la zone Uc                          | 24       |
| ■ Chapitre 3 : règlement de la zone Ud                          | 35       |
| ■ Chapitre 4 : règlement de la zone Ux                          | 47       |
| <b>TITRE 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser</b> |          |
| ■ Chapitre 1 : règlement de la zone AU                          | 53       |
| ■ Chapitre 2 : règlement de la zone 1AU                         | 61       |
| ■ Chapitre 3 : règlement de la zone 2AU                         | 66       |
| <b>TITRE 4 : Dispositions applicables à la zone agricole</b>    |          |
| ■ Chapitre 1 : règlement de la zone A                           | 71       |
| <b>TITRE 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle</b>   |          |
| ■ Chapitre 1 : règlement de la zone N                           | 81       |

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'AULNAY-DE-SAINTONGE.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

a) Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Les termes de l'article R. 111-21 sont reproduits ci-après :

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

b) Les articles L. 111-1-1, L. 111-9, L. 111-10, L. 121-1, L. 421-6, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

c) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

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

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.
- des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L. 147-1 à 8 du Code de l'Urbanisme).

e) Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques. Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

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. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

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

g) La loi paysage du 8 janvier 1993, modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application

h) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 et ses décrets d'application

i) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

j) La loi du 2 février 1995, (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

k) la loi SRU modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003

l) les dispositions de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005

m) les dispositions du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007

n) les dispositions de la Réglementation sanitaire en vigueur

o) les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du CU relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

p) la loi 92-1444 du 31/12/1992, le décret 95-22 du 09/01/1995 et l'arrêté préfectoral n° 99-2695 en date du 17/09/1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime

q) les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction et aménagement en application des articles L. 421-1 à L. 421-6 du CU et R. 421-1 à R. 421-29 du CU.

- les démolitions seront soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par les articles R. 421-26 et suivants du CU
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du CU)

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

- les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du CU.

### **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

- La zone urbaine dite "zone U"

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone à urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- a) La zone agricole dite "zone A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

- a) La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondent à des 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.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

### Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements... ), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 6 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publiques: aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

Dépendance : construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise... ).

Annexe : construction **accollée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

## **ARTICLE 6 - DENSITE**

### Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors oeuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros oeuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

### Coefficient d'occupation des sols

« C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors oeuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ».

Articles L 123-1 - 13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

AR Prefecture

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE 7 – BATIMENTS SINISTRES**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

## **ARTICLE 8 – OUVRAGES TECHNIQUES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

## **ARTICLE 9 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers... ) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.

- c) « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 1er août 2003 susvisée ».

- Article R 111-4 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

AR **Préfecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

- La loi du 9 août 2004 sur l'archéologie préventive a institué une redevance due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter sur un terrain des constructions d'une SHON de plus de 1000 m<sup>2</sup> dont les travaux affectent le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme. Le montant de la redevance est de 0,5% de la valeur de l'ensemble immobilier déterminée conformément à l'article 1585D du Code Général des Impôts.

## **ARTICLE 10 – ESPACES BOISES**

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus d'un hectare pour les bois des particuliers et dans tous les cas pour les bois des collectivités.

L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123.1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable. Elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature.

## **ARTICLE 11 – LES LOTISSEMENTS (article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme)**

« Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, au eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou à titre onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments ».

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme) les lotissements qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoit la réalisation de voies ou espaces communs;
- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme) les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager. Cela comprend donc, hors secteurs sauvegardés et sites classés, tous les lotissements qui ne créent pas de voies et d'espaces communs et ceux qui ne créent pas plus de deux lots.

Sont exemptés de toute formalité les divisions mentionnées dans l'article R. 421-23 b) du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire :

- opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée ;
- effectuées dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural ;
- résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant une profession agricole.

Par ailleurs, la nouvelle définition du lotissement évince de fait les divisions n'ayant pas pour objet l'implantation de bâtiments.

## **ARTICLE 12 – LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (article R. 111-31 du Code de l'Urbanisme)**

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ».

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet;
- dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

## **ARTICLE 13 – LES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS (article R. 111-33 à R. 111-36 du Code de l'Urbanisme)**

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

#### **ARTICLE 14 – LES CARAVANES (article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme)**

« Sont regardées comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

L'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

a) dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;

b) dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des applications éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier. »

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43. Un arrêté du Maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

#### **ARTICLE 15 – LES TERRAINS DE CAMPING ET LES PARCS RESIDENTIELS DE LOISIRS**

Sont soumis à permis d'aménager (article R. 421-19 du code de l'urbanisme) les créations ou agrandissements :

AR Préfecture

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

1. de campings permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
2. d'un parc résidentiel de loisirs ;
3. d'un village de vacances classé en hébergement léger.

Sont également soumis à permis d'aménager, les travaux modificatifs suivants :

- le réaménagement ayant pour effet d'augmenter de 10% le nombre des emplacements ;
- les travaux ayant pour effet de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

Sont soumis à déclaration préalable (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme) :

- les terrains mis à disposition des campeurs, de façon habituelle, et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme
- l'installation de caravanes, en dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Elle comprend un secteur Uai, qui correspond au secteur du centre ancien soumis au risque inondation.

### ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seront interdites dans l'ensemble de la zone Ua et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'édification de constructions nouvelles destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux

AR Préfecture

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2

- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

Seront en outre interdits dans le secteur Uai :

- la construction de caves et sous-sols
- l'édification de clôture sous forme de mur et/ou de muret
- la mise en oeuvre de remblai à l'exception de leur utilisation dans la limite de l'emprise des constructions autorisées
- les aménagements, les extensions et toutes constructions entraînant une augmentation de la population
- toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article Ua2 secteur Uai

Linéaire commercial de protection en zone Ua et Uai :

Pour les locaux situés au rez-de-chaussée des constructions édifiées le long du linéaire commercial protégé identifié au document graphique, sont interdits les changements de destination vers la destination « habitation ».

Le long du linéaire identifié au règlement graphique, ces dispositions s'appliquent également au rez-de-chaussée :

- Des extensions
- Des démolitions-reconstructions
- En cas de sinistre, des reconstructions à l'identique

## **ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

En zone Ua, seront admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création et l'extension d'activités artisanales, commerciales et de services à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat
- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants sous réserve de la réglementation en vigueur
- la construction ou l'installation de citerne à gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires sous réserve qu'elles ne soient pas visibles de la voirie publique (insertion paysagère) et du respect des règles de sécurité incendie
- les garages collectifs de caravane à condition que le bâtiment les abritant soit couvert et fermé.

En zone Uai, seront admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les extensions des constructions existantes sans emprise au sol
- les reconstructions à l'identique si la démolition n'a pas été occasionnée par l'action de l'eau
- les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux
- le changement d'usage au sein de bâtiments existants sous réserve de la prise en compte du risque inondation et sans augmentation de la vulnérabilité des biens et de la population
- l'extension relatives à la mise aux normes des bâtiments agricoles dans la limite de 800 m2 une seule fois à partir de l'application du présent règlement.

### **ARTICLE Ua3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elles existent (voie communale). Dans le cas de lotissements, les accès aux constructions sur route départementale devront être regroupés. Aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE Ua4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

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

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

### **4.3 Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement

AR Prefecture

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

#### **4.4 Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE Ua5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

#### **ARTICLE Ua6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 5 mètres.

Toutefois, un recul de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

#### **ARTICLE Ua7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite séparative à l'autre, excepté dans l'hypothèse où un dispositif d'assainissement individuel devra être implanté à l'arrière de la construction principale. Dans ce cas, l'implantation des constructions devra s'effectuer avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

Les constructions devront respecter une distance de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

#### **ARTICLE Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété sera de 1,50 mètres minimum.

#### **ARTICLE Ua9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol.

#### **ARTICLE Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, si la construction doit s'édifier dans un ensemble d'immeubles existants, mesurant plus de 9 mètres de hauteur, l'alignement des corniches sera autorisé sous réserve de satisfaire aux règles de prospect.

De plus, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

## **ARTICLE Ua11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Rénovation et aménagement des constructions anciennes**

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade devra soit :

- maintenir la composition générale existante
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il sera souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille réduite et intégrés dans l'épaisseur du toit. Ils pourront être limités à un seul par versant selon la typologie d'origine du bâtiment.

Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé. Les façades principales en moellons devront être enduites. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faudra les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes pourront rester en pierres naturelles de pays apparentes avec joints clairs de même ton arasés au nu des pierres. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et des modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois pourra être admise notamment dans le cas de changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

S'agissant des ouvertures, en règle générale, les fenêtres de proportions très verticales seront identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées : les linteaux seront le plus souvent droits et les appuis très peu saillants auront une épaisseur égale à un lit de pierre. En cas de rénovation ou de réaménagement d'une construction existante, il y aura lieu de conserver les façades vues du domaine public, le principe d'ordonnancement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade : en règle générale, les fenêtres plus larges que hautes seront à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Elles seront peintes, en bois ou d'aspect bois, comporteront deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) seront sans écharpe. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, seront peintes. En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, d'autres matériaux que le bois pourront être admis pour les fenêtres ou les portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets seront de préférence en bois peint ou d'aspect bois et dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

S'agissant des clôtures, les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte seront à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails. Celles-ci devront présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, métal peint ou d'aspect PVC. Les créations de clôtures en limite du domaine public ou en limites séparatives présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon de pierre d'une hauteur maximale de 2 mètres
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 2 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 2 mètres.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Les porches traditionnels devront conserver leur qualité architecturale et leur composition d'origine.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

### **Constructions neuves et modification des constructions récentes**

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. En règle générale, le faîte des toits respectera la trame urbaine existante ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne seront acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson sera interdit. La construction des maisons d'habitation avec une toiture à un seul pan est interdite. Cette solution pourra en revanche être acceptée pour les extensions et la construction des annexes et dépendances, sous réserve d'une bonne insertion dans le site. L'utilisation de matériaux tels que la tôle ondulée, plastique est prohibée tant pour les constructions principales que pour les annexes.

Les façades seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre pourra être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et pourront comporter des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les fenêtres et volets seront en bois peint, d'aspect bois ou PVC et dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Les créations de clôtures en limite du domaine public ou en limites séparatives présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Les porches traditionnels devront conserver leur qualité architecturale et leur composition d'origine.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE Ua12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisé sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (circulaire du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il sera demandé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile ou de vente.

### **ARTICLE Ua13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toutes constructions ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être obligatoirement plantées de préférence à l'aide d'essences locales.

Des rideaux de végétation suffisamment épais devront être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

### **ARTICLE Ua14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

### CHAPITRE 3 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc est un secteur urbain d'extensions récentes du bourg et des villages destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Elle comprend les secteurs :

- Uci, qui correspond au secteur d'extensions récentes soumis au risque inondation
- Ucg, qui correspond aux projets d'aménagement à vocation touristique ou sportives ou de loisirs à proximité de l'église Saint-Pierre (accueil touristique et culturel) ou au sud de la commune
- Ucx, qui correspond au projet de réinvestissement et de développement économique au droit d'un ancien garage le long de la route de Poitiers

#### ARTICLE Uc1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seront interdites dans l'ensemble de la zone Uc et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'édification ou l'extension de constructions nouvelles destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités industrielles
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en

AR Préfecture

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non

- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

Seront en outre interdits dans le secteur Uci :

- la construction de caves et sous-sols
- l'édification de clôture sous forme de mur et/ou de muret
- les aménagements, les extensions et toutes constructions entraînant une augmentation de la population
- toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article Uc2 secteur Uci

Seront en outre interdits dans le secteur Ucg :

- toutes les constructions, utilisations et occupations du sol non directement liées à l'aménagement d'un site d'accueil touristique et culturel à proximité de l'église Saint-Pierre et aux équipements de sports et de loisirs au sud de la commune (secteur Bas de Mondevis)
- toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article Uc2 secteur Ucg

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE Uc2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

En zone Uc et secteur Ucx, seront admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création et l'extension d'activités artisanales, commerciales et de services à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat
- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles existants à condition de respecter la réglementation en vigueur
- la construction ou l'installation de citerne à gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires sous réserve qu'elles ne soient pas visibles de la voirie publique (insertion paysagère) et du respect des règles de sécurité incendie
- les garages collectifs de caravanes à condition que le bâtiment les abritant soit couvert et fermé

En secteur Uci, seront admis sous conditions :

- les extensions des constructions existantes sans emprise au sol

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

- les reconstructions à l'identique si la démolition n'a pas été occasionnée par l'action de l'eau
- les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux
- le changement d'usage au sein de bâtiments existants sous réserve de la prise en compte du risque inondation et sans augmentation de la vulnérabilité des biens et de la population
- l'extension relatives à la mise aux normes des bâtiments agricoles dans la limite de 800 m2 une seule fois à partir de l'application du présent règlement.

En secteur Ucg, seront admis sous conditions :

- les constructions destinées à l'accueil, à l'hébergement, à la restauration et aux services liés au tourisme (location de vélos...) ainsi que les locaux administratifs liés aux missions de services publics du tourisme, du patrimoine et de la culture sur le secteur Ucg à proximité de l'église Saint-Pierre
- les constructions et utilisations du sol liées aux sports et loisirs sur le secteur Ucg au sud de la commune, sur le secteur « Bas de Mondevis »
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières et de stationnement dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les aménagements paysagers, de jardin, terrasses, de mobilier urbain dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE Uc3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elles existent (voie communale). Dans le cas de lotissements, les accès aux constructions sur route départementale devront être regroupés. Aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE Uc4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## 4.2 Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

## 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

## 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

## **ARTICLE Uc6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Toutefois, un recul de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

## **ARTICLE Uc7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre, excepté dans l'hypothèse où un dispositif d'assainissement individuel devra être implanté à l'arrière de la construction principale. Dans ce cas, l'implantation des constructions devra s'effectuer avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

Les constructions devront respecter une distance de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE Uc8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété sera de 4 mètres.

## **ARTICLE Uc9 – EMPRISE AU SOL**

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 60%.

## **ARTICLE Uc10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En zone Uc, et ses secteurs Ucg et Uci, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

En secteur Ucx, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

De plus, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## ARTICLE Uc11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### *Pour les bâtiments à usage d'habitation*

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. En règle générale, le faîte des toits respectera la trame urbaine existante ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne seront acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson sera interdit. La construction des maisons d'habitation avec une toiture à un seul pan est interdite. Cette solution pourra en revanche être acceptée pour les extensions et la construction des annexes et dépendances, sous réserve d'une bonne insertion dans le site. L'utilisation de matériaux tels que la tôle ondulée, plastique..est prohibée tant pour les constructions principales que pour les annexes.

Les façades seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre pourra être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et pourront comporter des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les fenêtres et volets seront en bois peint ou d'aspect bois ou en PVC et dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie. Les volets battants pourront être conservés.

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Les créations de clôtures en limite du domaine public ou en limites séparatives présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Les porches traditionnels devront conserver leur qualité architecturale et leur composition d'origine.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

### ***Pour les bâtiments à usage artisanal ou commercial et les équipements***

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de préférence de teinte sombre, en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines pourront toutefois être mise en œuvre sous réserve de leur qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les bardages devront être peints.

## **ARTICLE Uc12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisés sur la parcelle.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (circulaire du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il sera demandé une aire de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile ou de vente.

## **ARTICLE Uc13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

### **AR Prefecture**

017-211700240-20231210-DCM20231030-DE  
Reçu le 02/10/2025  
Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toutes constructions ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être obligatoirement plantées, de préférence à l'aide d'essences locales.

Des rideaux de végétation suffisamment épais devront être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

#### **ARTICLE Uc14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

### **CHAPITRE 3 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ud**

La zone Ud est un secteur urbain de villages et hameaux à l'écart du bourg et du village de Salles, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante mais dont les possibilités d'extension sont marginales.

Elle comprend un secteur Udi, qui correspond aux parties de la zone Ud soumises au risque inondation.

#### **ARTICLE Ud1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Seront interdites dans l'ensemble de la zone Ud les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'édification de constructions nouvelles destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- la création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales et industrielles autres que celles autorisées à l'article Ud2
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

Seront en outre interdits dans le secteur Udi :

- la construction de caves et sous-sols
- l'édification de clôture sous forme de mur et/ou de muret
- la mise en oeuvre de remblai à l'exception de leur utilisation dans la limite de l'emprise des constructions autorisées
- les aménagements, les extensions et toutes constructions entraînant une augmentation de la population
- toutes les constructions, utilisations et occupations du sol hormis celles soumises à conditions à l'article Ud2 secteur Udi

## **ARTICLE Ud2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Dans la zone Ud, seront admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création et l'extension d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et que la SHON totale ne dépasse pas 150 m2.
- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles et vini-viticoles existants sous réserve de la réglementation en vigueur
- la construction ou l'installation de citerne à gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires sous réserve qu'elles ne soient pas visibles de la voirie publique (insertion paysagère) et du respect des règles de sécurité incendie
- les garages collectifs de caravanes à condition que le bâtiment les abritant soit couvert et fermé.

En secteur Udi, seront admis sous conditions :

- les extensions des constructions existantes sans emprise au sol
- les reconstructions à l'identique si la démolition n'a pas été occasionnée par l'action de l'eau
- les piscines dès lors qu'elles sont établies au niveau du terrain naturel et que les déblais ne sont ni remployés ni entreposés sur place, et sans aucun bâtiment annexe
- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux
- le changement d'usage au sein de bâtiments existants sous réserve de la prise en compte du risque inondation et sans augmentation de la vulnérabilité des biens et de la population
- l'extension relatives à la mise aux normes des bâtiments agricoles dans la limite de 800 m<sup>2</sup> une seule fois à partir de l'application du présent règlement.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE Ud3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elles existent (voie communale). Dans le cas de lotissements, les accès aux constructions sur route départementale devront être regroupés. Aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE Ud4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## 4.2 Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées sur un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Les zones à urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

## 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

## 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux seront souterrains.

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### ARTICLE Ud5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

#### **ARTICLE Ud6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Toutefois, un recul de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

#### **ARTICLE Ud7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre, excepté dans l'hypothèse où un dispositif d'assainissement individuel devra être implanté à l'arrière de la construction principale. Dans ce cas, l'implantation des constructions devra s'effectuer avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

Les constructions devront respecter une distance de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

#### **ARTICLE Ud8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété sera de 4 mètres.

AR Prefecture

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE Ud9 – EMPRISE AU SOL**

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 40%.

## **ARTICLE Ud10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

De plus, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

## **ARTICLE Ud11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Rénovation et aménagement des constructions anciennes**

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade devra soit :

- maintenir la composition générale existante
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il sera souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille réduite et intégrés dans l'épaisseur du toit. Ils pourront être limités à un seul par versant selon la typologie d'origine du bâtiment.

Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades est déconseillé ; la technique d'enduit dite à « pierres vues » pourra être employée. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faudra les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes pourront rester en pierres naturelles de pays apparentes avec joints clairs de même ton arasés au nu des pierres. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'aspect de cette façade.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et des modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois pourra être admise notamment dans le cas de changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

S'agissant des ouvertures, en règle générale, les fenêtres de proportions très verticales seront identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées : les linteaux seront le plus souvent droits et les appuis très peu saillants auront une épaisseur égale à un lit de pierre. En cas de rénovation ou de réaménagement d'une construction existante, il y aura lieu de conserver les façades vues du domaine public, le principe d'ordonnancement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade : en règle générale, les fenêtres plus larges que hautes seront à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Elles seront peintes, en bois, d'aspect bois ou en PVC, comporteront deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) seront sans écharpe. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, seront peintes. En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, d'autres matériaux que le bois pourront être admis pour les fenêtres ou les portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles ; les volets seront de préférence en bois peint ou d'aspect bois et dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

S'agissant des clôtures, les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte seront à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails. Celles-ci devront présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Les créations de clôtures en limite du domaine public ou en limites séparatives présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Les porches traditionnels devront conserver leur qualité architecturale et leur composition d'origine.

Seules seront autorisées les vérandas qui compléteront harmonieusement l'architecture de la construction. Les dépendances pourront être interdites si elles ne présentent pas des garanties suffisantes en terme d'aspect des matériaux et d'insertion dans le site (les abris de jardins en tôle ou bac acier sont interdits).

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **Constructions neuves et modification des constructions récentes**

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. En règle générale, le faîte des toits respectera la trame urbaine existante ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne seront acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson sera interdit. La construction des maisons d'habitation avec une toiture à un seul pan est interdite. Cette solution pourra en revanche être acceptée pour les extensions et la constructions des annexes et dépendances, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Les façades seront plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre pourra être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

Les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et pourront comporter des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les fenêtres et volets seront en bois peint, d'aspect bois ou en PVC et dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie. Les volets battants devront être conservés.

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Les créations de clôtures en limite du domaine public ou en limites séparatives présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,50 mètres

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Les porches traditionnels devront conserver leur qualité architecturale et leur composition d'origine.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE Ud12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

Pour les logements, il sera exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement) réalisés sur la parcelle. Cette disposition ne s'appliquera toutefois pas pour les projets d'aménagement de bâtiments anciens.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il sera demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (circulaire du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Pour les bâtiments à usage d'artisanat, de bureaux ou de commerce, il sera demandé 2 aires de stationnement minimum, leur surface étant limitée à 150 m<sup>2</sup> de SHON par l'article Ud2.

### **ARTICLE Ud13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toutes constructions ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être obligatoirement plantées de préférence à l'aide d'essences locales.

Des rideaux de végétation suffisamment épais devront être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

### **ARTICLE Ud14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **CHAPITRE 4 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ux**

La zone Ux est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des secteurs d'habitation n'est pas souhaitable. Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

### **ARTICLE Ux1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Seront interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'édification de nouvelles constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- l'ouverture de camping et caravanning soumis à autorisation
- l'extension et la création de constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE Ux2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des activités agricoles existantes (silos...)
- la création et l'extension des constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles seront destinées au logement des personnes dont la présence permanente sera nécessaire pour assurer la direction, la gestion ou le gardiennage des diverses activités

## **ARTICLE Ux3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elles existent (voie communale). Dans le cas de lotissements, les accès aux constructions sur route départementale devront être regroupés. Aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE Ux4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera, en l'absence ou cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

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

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

### **4.3 Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

#### 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Dans les lotissements, les réseaux électriques et de communication devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

##### **ARTICLE Ux5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

##### **ARTICLE Ux6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

##### **ARTICLE Ux7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque les constructions seront implantées en limite de propriété, elle devront être équipées de murs coupe-feu.

Les constructions devront respecter une distance de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

##### **ARTICLE Ux8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété sera de 4 mètres.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE Ux9 – EMPRISE AU SOL**

Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 60%.

## **ARTICLE Ux10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions n'est pas limitée en zone Ux.

## **ARTICLE Ux11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront de teinte sombre, en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques plus contemporaines pourront toutefois être mise en œuvre sous réserve de leur qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect). Les bardages devront être peints.

Les couvertures seront réalisées de préférence dans des matériaux sombres et mats.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE Ux12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids lourds.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Pour toutes nouvelles constructions supérieures à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux, d'activités artisanales, commerciales et industrielles. Le nombre de places de stationnement créées :

- ne peut être inférieur à 1 place de parking pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toutes nouvelles constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de bureaux, d'activités artisanales, commerciales et industrielles. Le nombre de places de stationnement créées :

- ne peut être inférieur à 1 place de parking pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat de la parcelle, à moins de 200 m.

Pour toute nouvelle construction à usage industriel, tertiaire ou accueillant un service public, le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est de l'ordre de 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial, 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limite de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.

Pour les bâtiments à usage tertiaire constitués principalement de locaux à usage professionnel le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est de l'ordre de 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément et au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire.

#### **ARTICLE Ux13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toutes constructions ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être obligatoirement plantées à l'aide d'essences locales.

Des rideaux de végétation suffisamment épais devront être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

#### **ARTICLE Ux14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

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

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **CHAPITRE 1 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU**

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagée à court ou moyen terme, correspondant aux futures zones urbaines à vocation dominante d'habitat.

### **ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Seront interdites dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de maisons d'habitation ou de logements isolés qui ne seront pas réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble
- les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect seront incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine
- l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités agricoles
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- l'édification ou l'extension de constructions destinées aux activités industrielles
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

## **ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Seront admises sous conditions dans l'ensemble de la zone AU et ses secteurs les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création ou l'extension d'activités commerciales, artisanales et de services et la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées dans la zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- les éoliennes, dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact

## **ARTICLE AU3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur. Des dispositions différentes pourront toutefois être imposées pour certains secteurs par les orientations d'aménagement (type de voirie, largeur, aménagement des accotements, liaisons douces...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

De plus, pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elles existent (voie communale). Dans le cas de lotissements, les accès aux constructions sur route départementale devront être regroupés. Aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE AU4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

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

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

#### **4.3 Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

#### **4.4 Réseaux électriques et télécommunication**

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

### **ARTICLE AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait maximal de 10 mètres.

Toutefois, un recul de 5 mètres pourra être exigé au droit des entrées de garages donnant sur la voie publique pour des raisons de sécurité.

Des dispositions différentes pourront être autorisées lorsque la parcelle ne disposera pas d'une largeur de façade sur une voie ou emprise publique suffisante pour l'implantation de la construction ou dans l'hypothèse d'une opération d'aménagement ou de la construction d'un groupement d'habitations.

Les dépendances aux constructions principales pourront être implantées en retrait.

## **ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre, excepté dans l'hypothèse où un dispositif d'assainissement individuel devra être implanté à l'arrière de la construction principale. Dans ce cas, l'implantation des constructions devra s'effectuer avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.

Les constructions devront respecter une distance de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

## **ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété sera égale à la moitié de leur hauteur maximale avec un minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL**

**AR** Le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à 60%.

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

En outre, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

Les bâtiments annexes devront être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliqueront pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigeront.

## **ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés avec une pente comprise entre 28 et 32%. En règle générale, le faîte des toits devra respecter la trame urbaine existante ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne seront acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson sera interdit. La construction des maisons d'habitation avec une couverture en tuiles à un seul pan est interdite. Cette solution pourra en revanche être acceptée pour les extensions et les constructions des annexes et dépendances, sous réserve d'une bonne insertion dans le site. L'utilisation de matériaux tels que la tôle ondulée et plastique est prohibée tant pour les constructions principales que pour les annexes.

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton

arasés au nu de la pierre pourra être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

Les fenêtres seront de proportions verticales, le plus souvent avec carreaux charentais ; les huisseries seront de ton blanc ou gris clair. Les fenêtres et volets seront en bois peint, d'aspect bois ou en PVC et dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues sont prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson sera intégré à la maçonnerie. Les volets battants pourront être conservés.

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Les créations de clôtures en limite du domaine public ou en limites séparatives présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

## **ARTICLE AU12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement (sauf pour les logements sociaux : 1 place par logement) réalisées sur la parcelle.

En cas d'opération d'au moins 5 logements, il est demandé d'autre part la réalisation d'aires de stationnement supplémentaires collectives à raison de 1 place pour 2 logements.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (circulaire du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

Pour les bâtiments à usage de bureaux ou de commerce, il sera demandé une aire de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface utile ou de vente.

### **ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toutes constructions ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être obligatoirement plantées, de préférence à l'aide d'essences locales.

Les opérations groupées de constructions à usage d'habitation pourront intégrer la réalisation de liaisons piétonnes et cyclistes en direction des lieux de vie et de centralité de la commune.

Des rideaux de végétation suffisamment épais devront être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

### **ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**AR** Il est fixé de coefficient d'occupation des sols.

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **CHAPITRE 2 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée définie comme une zone à urbaniser à moyen ou à long terme, affectée en dominante à l'habitat, son ouverture sera liée à une modification du PLU, si l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas remise en cause.

Elle comprend un secteur 1AUx destiné à l'implantation à long terme d'un secteur d'activités. Son ouverture sera liée à une modification du PLU, si l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'est pas remise en cause.

### **ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Seront interdites dans l'ensemble de la zone 1AU et ses secteurs tous types d'installations ou constructions à l'exception de celles citées à l'article 1AU2.

### **ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

Seront admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

### **ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

De plus, pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elles existent (voie communale). Dans le cas de lotissements, les accès aux constructions sur route départementale devront être regroupés. Aucun accès direct sur route départementale ne sera autorisé pour la desserte des lots.

Dans le secteur 1AUx, les nouveaux accès et voiries devront avoir une largeur d'emprise minimale de 6 mètres.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE 1AU4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

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

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

### 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

#### **ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

#### **ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet..

#### **ARTICLE 1AU12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.

En outre, dans le cadre de la réalisation d'opérations d'ensemble, chaque espace de stationnement collectif comprendra au minimum un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite (circulaire du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).

#### **ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et

AR Préfecture  
017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être obligatoirement plantées, de préférence à l'aide d'essences locales.

Des rideaux de végétation suffisamment épais devront être plantés à l'aide d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

#### **ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **CHAPITRE 3 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### Caractère de la zone :

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée inconstructible définie comme une zone à urbaniser à long terme. Son ouverture sera liée en principe à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, une zone 2AU pourra être reclassée en zone 1AU par modification dès lors que l'ensemble du potentiel d'urbanisation des zones 1AU aura été consommé.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 2AU et ses secteurs tous types d'installations ou constructions à l'exception de celles citées à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.
- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones 2AU.
- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès, liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins 4 mètres de largeur.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les nouvelles voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

De plus, pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **ARTICLE 2AU4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera en cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## 4.2 Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des Services compétents.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

## 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

## 4.4 Réseaux électriques et télécommunication

Les réseaux électriques et de communication seront réalisés en souterrain à la charge du Maître d'ouvrage.

### ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU5.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

**ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU6.

**ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU7.

**ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU8.

**ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU9.

**ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU10.

**ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU11.

**ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle à l'article 2AU12.

**ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S. à l'article 2AU14.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## CHAPITRE 1 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne au développement de l'activité agricole.

La zone A comprend le secteur Ap couvrant les espaces bâtis ou non bâtis s'insérant dans un paysage ou un contexte agricole et qu'il convient de protéger sur le plan paysager et biologique (corridors écologiques...)

### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seront interdites dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de maisons d'habitation hormis les exceptions mentionnées à l'article 2
- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêts collectifs

Sont interdites dans le secteur Ap :

- tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2
- Les éoliennes et antennes de plus de 12 mètres

### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Seront admises sous conditions dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables à l'activité des exploitants agricoles. Dans ce cas, les constructions à usage d'habitations seront implantées aux abords immédiats des

AR Procédure

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation

- les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert sous réserve qu'elle soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25% de la SHOB initiale
- les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées dès lors qu'elles sont situées à une distance égale ou supérieure de la distance d'éloignement prescrite de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées ou urbanisables destinées à l'habitat définies par le plan de zonage
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de SHON
- la construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à moins de 25 mètres maximum de l'habitation dont elles dépendent
- les éoliennes, dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact
- l'exploitation des carrières et des mines dans les conditions définies par la réglementation en vigueur
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la réalisation de travaux d'infrastructures routières et à l'exploitation agricole
- la construction ou l'installation de citerne à gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires sous réserve qu'elles ne soient pas visibles de la voirie publique (insertion paysagère) et du respect des règles de sécurité incendie

Dans le secteur Ap, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le réaménagement et l'entretien des équipements publics liés aux divers réseaux et ouvrages de voirie existants (route, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris...)

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de véhicules et engins agricoles, de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

Pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques peut être limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elles existent (voie communale).

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE A4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera, en l'absence ou cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## 4.2 Assainissement eaux usées

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

## 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

### ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel en l'absence de réseau public.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins.

## **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions devront respecter une distance de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

## **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété sera de 4 mètres.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux volumes reconstruits strictement à l'emplacement de constructions existantes.

## **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit.

En outre, dans le cas d'une extension, la hauteur de la construction pourra être identique à celle du bâtiment existant.

La hauteur des dépendances aux habitations existantes ne pourra excéder 4,50 mètres en son point le plus haut.

AR Préfecture

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

La hauteur des bâtiments agricoles et équipements ou ouvrages publics ne sera pas limitée.

## **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions générales**

Les constructions devront s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation du sol autorisés pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, installations ou aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur seront de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Rénovation et aménagement des constructions anciennes**

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade devra soit :

- maintenir la composition générale existante
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts de type granges ou hangars avec alignements de piliers de pierre, il sera souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé.

Pour les rénovations de toitures en tuiles, le plus souvent en tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées, les tuiles anciennes seront réemployées si possible en chapeau. Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rive) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront de taille réduite et intégrés dans l'épaisseur du toit. Ils pourront être limités à un seul par versant selon la typologie d'origine du bâtiment.

Les habitations construites en moellons de pays devront conserver leur enduit (chaux aérienne et sable). Le piquage des façades sera déconseillé ; la technique d'enduit dite à « pierres vues » pourra être employée. Les parties de façade en pierre de taille ne devront pas être enduites ni rejointoyées au ciment, ni peintes ; il faudra les laver et les restaurer à l'identique. Les annexes et dépendances existantes pourront rester en pierres

AR Prefecture

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

naturelles de pays apparentes avec joints clairs de même ton arasés au nu des pierres. En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il sera nécessaire de préserver l'esprit de cette façade.

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et des modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois pourra être admise notamment dans le cas de changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles.

S'agissant des ouvertures, en règle générale, les fenêtres de proportions très verticales seront identiques sur un même niveau, celles de l'étage pouvant être plus petites et carrées : les linteaux seront le plus souvent droits et les appuis très peu saillants ont une épaisseur égale à un lit de pierre. En cas de rénovation ou de réaménagement d'une construction existante, il y aura lieu de conserver les façades vues du domaine public, le principe d'ordonnancement et de composition verticale ; le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade : en règle générale, les ouvertures plus larges que hautes seront à proscrire ainsi que l'utilisation de linteaux en béton. On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade.

Les menuiseries seront posées à 20 cm du nu extérieur du mur. Elles seront peintes, en bois, d'aspect bois ou en PVC, comporteront deux ouvrants à la française de 3 ou 4 carreaux égaux ; les volets pleins ou à persiennes (à l'étage) seront sans écharpe. Les portes d'entrée simples, avec ou sans imposte, seront peintes. En cas de rénovation ou de réaménagement d'un immeuble, d'autres matériaux que le bois pourront être admis pour les fenêtres ou les portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles. Les volets seront en bois peint ou d'aspect bois et dans les tons traditionnels. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Des volets roulants pourront être autorisés dès lors que le caisson devra être intégré à la maçonnerie.

S'agissant des clôtures, les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte seront à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails. Celles-ci devront présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Les créations de clôtures en limite du domaine public ou en limites séparatives présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

### **Constructions à usage d'habitation**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain naturel de la commune ainsi qu'ils sont présentés dans le rapport de présentation.

Les toitures des constructions seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés à un ou deux versants, avec une pente comprise entre 28 et 32%. En règle générale, le faîte des toits devra respecter la trame urbaine existante ; les toitures à 3 ou 4 pentes ne seront acceptables que si la hauteur et la largeur du volume sont très importantes. Les toitures ne devront pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson sera interdit.

Les façades seront enduites avec une finition talochée ou finement grattée ; les couleurs seront claires. Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...) ; la pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée pour les annexes, dépendances et murs de clôture.

En ce qui concerne les ouvertures, les fenêtres seront de proportions nettement verticales, le plus souvent avec carreaux charentais et comporteront des volets battants ; les huisseries seront de ton blanc, blanc cassé ou gris clair. Les fenêtres et volets seront

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

en bois peint, d'aspect bois ou en PVC et dans des tons traditionnels. Les couleurs vives ou incongrues sont prohibées.

Les portails et portillons seront en bois peint, d'aspect bois, en métal peint ou en PVC. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives. Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait, sauf problème ponctuel lié à l'étroitesse de la rue ou de sécurité. Les créations de clôtures en limite du domaine public ou en limites séparatives présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et seront constituées :

- soit de murs à l'ancienne dits en « pierres sèches » d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles ou d'un chaperon de pierre d'une hauteur maximale de 1,50 mètres
- soit d'une murette surmontée d'une grille ou de lisses, le tout n'excédant pas 1,50 mètres
- soit d'une haie végétale constituée notamment de végétaux d'essences locales en mélange doublée ou non de grillage ou de panneaux ajourés sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

### **Constructions à usage agricole**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune ainsi qu'ils sont présentés dans le rapport de présentation.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourront être admis tant pour les constructions neuves que

AR Prefecture

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

#### **ARTICLE A12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de demande de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement devront être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids lourds ou d'engins agricoles exceptionnels devront avoir un espace de stationnement spécialement conçu pour le stationnement des véhicules ou engins dont il s'agit.

#### **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes par leur nombre et leur nature. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.

Des rideaux de végétation suffisamment épais devront être plantés d'essences locales afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.

#### **ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

## CHAPITRE 1 – REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle 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'espace naturels.

La zone N comprend les sous-secteurs

- Ni qui correspond aux zones naturelles inondables ;
- Npv qui correspond aux secteurs de production d'énergie renouvelable solaire ou photovoltaïque.

### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En raison de son caractère inconstructible de principe, seront interdites dans la zone N toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles mentionnées à l'article N2.

Dans les zones naturelles classées en espace boisé classé, tout défrichement, et donc toute construction, seront interdites.

Seront de surcroît interdites dans le secteur Ni :

- la construction de caves et sous-sols
- l'édification de clôture sous forme de mur et/ou de muret
- la mise en œuvre de remblai à l'exception de leur utilisation dans la limite de l'emprise des constructions autorisées
- les aménagements, les extensions et toutes constructions entraînant une augmentation de la population

Sont interdits dans le secteur Npv :

- Toutes les constructions, occupations et installations autres que celles nécessaires à la production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque.

### ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Seront admises sous conditions dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes :

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

- les constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés à l'assainissement (station d'épuration notamment), à la réalisation de travaux d'infrastructures routières ou à l'environnement
- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux, qu'elles garantissent le passage de la petite faune, et enfin qu'elles ne portent pas atteinte aux fonctionnalités des continuités écologiques ;
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat

Dans le secteur Ni, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés à l'assainissement (station d'épuration notamment) ou à l'environnement
- les clôtures dès lors qu'elles n'arrêtent pas l'écoulement ou le ruissellement des eaux
- l'extension et la mise aux normes des bâtiments agricoles dans la limite d' 1/3 de la SHOB existante à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis de l'habitat.

### **ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les nouveaux accès devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de véhicules et engins agricoles, de la sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères.

De plus, pour toutes nouvelles constructions ou réhabilitations le long des voies de circulation, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés. Les constructions pourront être interdites si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers et dans le cas où la visibilité ne serait pas suffisante.

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

L'accès direct des constructions sur les voies publiques peut être limité et réglementé si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les sorties sur une voie autre que départementale devront être privilégiées si elles existent (voie communale).

L'ensemble des aménagements et voiries devront prendre en compte l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **ARTICLE N4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – DIVERS RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation par puits ou forage pourra être admise après avis des services compétents.

La protection contre l'incendie des constructions et installations sera, en l'absence ou cas d'insuffisance du réseau public, effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

### **4.2 Assainissement eaux usées**

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

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome sera admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

En l'absence d'assainissement collectif, les zones urbanisables ne pourront se développer que sous réserve de l'aptitude des sols à un assainissement autonome.

### 4.3 Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants.

En outre, dans l'hypothèse où le terrain, ou les aménagements techniques réalisés, ne pourraient infiltrer les ruissellements de l'imperméabilisation, le débit de surverse des eaux pluviales sera limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. L'évacuation de ce débit de surverse dans le réseau collecteur devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité gestionnaire de ce réseau.

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

#### **ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de taille minimum de terrain.

Toutefois, la taille de la parcelle devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur en l'absence de réseau public.

#### **ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En zone N, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins.

#### **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, devront être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions devront respecter une distance de 10 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

#### **ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Lorsque les bâtiments ne sont pas jointifs, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments sur une même propriété sera de 4 mètres.

Cette disposition ne s'appliquera pas aux volumes reconstruits strictement à l'emplacement de constructions existantes.

#### **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

#### **ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

#### **ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions devront s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Les différents types d'occupation du sol autorisés pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, installations ou aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur seront de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses éphébes pourront être admis tant pour les constructions neuves que

AR Préfecture

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sur les voies, emprises publiques et en limites séparatives.

#### **ARTICLE N12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Pour les changements d'affectation des locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par les projets, à moins que le nombre des aires existantes soit supérieur aux besoins existants.

#### **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, seront soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes, et notamment les haies figurées au plan au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, devront être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales équivalentes par leur nombre et leur nature. L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être obligatoirement plantées d'essences locales.

#### **ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025

**AR Prefecture**

017-211700240-20251210-DCM20251050-DE  
Reçu le 22/12/2025