

Commune de Chatenet

(Charente Maritime)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce V – Règlement



Janvier 2012

**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal pour approbation
en date du**

Le Maire Philippe CHAILLOU

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE
Elaboration	27-03-2009	02-03-2011

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
--------------------------	----------

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	4
Règlement applicable aux zones U	

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	10
Règlement applicable aux zones AU	

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	17
Règlement applicable aux zones A	

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	24
Règlement applicable aux zones N	

INTRODUCTION

Les dispositions législatives relatives au règlement du P.L.U. figurent notamment aux articles L. 123-1 à L. 123-4 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi Urbanisme et Habitat :

« Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire [...] et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Les dispositions réglementaires relatives au règlement du P.L.U., prises en application de l'article L. 123-20 du Code de l'Urbanisme, figurent aux articles R. 123-1, R. 123-4, R. 123-9 et R. 123-10 du même code.

L'article R. 123-1 est relatif à la composition du P.L.U. et précise en particulier que « les prescriptions du règlement sont opposables dans les conditions prévues à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme ».

L'article R. 123-4 précise que « le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 ».

L'article R. 123-9 détermine le contenu du règlement et la structuration en quelque sorte de chaque règlement de zone.

La règle d'urbanisme repose sur une habilitation législative. Les articles L. 123-1 à L. 123-4 notamment, et les dispositions réglementaires prises pour leur application déterminent de façon relativement large, mais précise, le champ d'application des règles d'urbanisme et le pouvoir des documents d'urbanisme.

Au-delà, de ce champ d'application et de ce pouvoir, ils déterminent les pouvoirs ou les compétences des autorités locales chargées d'élaborer ces règles, qu'il s'agisse des communes, des établissements publics de coopération intercommunale compétents en la matière ou du représentant de l'Etat, dans le cadre de ses pouvoirs propres ou de substitution, qui lui sont reconnus par la loi.

Ces articles montrent que le P.L.U. est un instrument essentiel et polyvalent. Ainsi qu'il est précisé à l'article L. 123-1, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qu'ils peuvent édicter, peuvent aller de la simple prescription jusqu'à l'interdiction de construire ou d'occuper et d'utiliser le sol. Ces articles servent également de cadre de référence, dans lequel les auteurs des P.L.U. et des règles d'urbanisme peuvent agir. Le pouvoir d'édicter les règles d'urbanisme résulte d'une habilitation que le pouvoir législatif leur a conférée. Ils ne peuvent aller au-delà de cette habilitation.

La règle d'urbanisme doit prendre en compte la protection de principes et de droits fondamentaux. Au-delà même de la loi, la règle d'urbanisme ne saurait également aller à l'encontre de certains principes et de droits fondamentaux, qu'il s'agisse par exemple du droit de propriété, du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, du principe d'égalité, de la liberté de réception, etc

DISPOSITIONS GENERALES

REGLEMENT DES ZONES ET SECTEURS

Section 1 – Nature de l’occupation et de l'utilisation du sol

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Types d’occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l’occupation du sol

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- Article 5 Caractéristiques des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur
- Article 12 Stationnement des véhicules
- Article 13 Réglementation des espaces libres et des plantations
Protection des espaces boisés classés

Section 3 – Possibilité maximale d’occupation du sol

- Article 14 Coefficient d’occupation du sol

DISPOSITIONS COMMUNES

☞ A l’exception du secteur N (naturel), les travaux d’infrastructures routières et les affouillements / exhaussements de sol qui y sont liés sont autorisés sans conditions dans tous les secteurs.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. *R.123-5 (*D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}*).

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

A Chatenet, la **zone U** correspond aux surfaces urbanisées du bourg et des principaux lieux-dits. La fonction d'habitat a vocation à y être renforcé par l'implantation de constructions à destination d'habitation au sein des espaces restés libres entre les constructions existantes (principe de densification).

Les services publics ou d'intérêt collectif et les activités artisanales peuvent également être implantées sur ces espaces (principe de mixité des fonctions) sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

Pour toute implantation de nouvelles constructions (quelle que soit la destination), la logique d'intégration aux espaces bâtis existants et aux paysages devra prévaloir.

Règlement – Secteur U

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination d'agriculture
- Les constructions à destination d'industrie
- Les constructions à destination de bureaux et de services
- Les constructions à destination d'hôtel
- Les constructions à destination d'entrepôt
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R. 111-30 à 46, R. 421-18 à R. 425 et R. 443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

De façon générale, toute occupation et utilisation du sol dont l'usage est contradictoire avec l'affectation dominante de l'espace.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination :
 - de services collectifs ou d'intérêt général,
 - d'habitation et leurs annexes,

sous condition d'être réalisées selon une architecture traditionnelle et sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.

- Les constructions à destination
 - de commerce
 - d'artisanat

sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

- Les aires de stationnement sous condition de bénéficier d'un accompagnement paysager adapté au site.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (ruines), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- L'entretien, la restauration et les extensions des constructions existantes sous condition d'être inférieurs à 25% de la surface hors œuvre brute initiale, à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe. Pour toute les nouvelles constructions ou réhabilitations le long des routes départementales, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés sur une voie interne. Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés. L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- Pour des raisons de risque sanitaire, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

3 – Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement de la voie ou à au moins cinq mètres de la voie.
- Lorsque les constructions voisines sont situées en retrait, la nouvelle construction peut être implantée à l'alignement des façades des constructions existantes.
- L'implantation des constructions annexes, non destinées à l'habitation, est libre.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de trois mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions annexes, non destinées à l'habitation, est libre.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- L'implantation des constructions annexes, non destinées à l'habitation, est libre.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'axe de faîtage. Les constructions techniques (cheminées...) ne rentrent pas dans la règle de calcul.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, 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.

1 - Constructions à destination d'habitation, de commerce, d'artisanat et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les toitures seront couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les pentes des toits doivent être de 28% à 33% si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.

- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause. La surface des panneaux solaires ne doit pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit. Les panneaux solaires ne doivent pas juxtaposer une bordure de toit.

- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays de Saintonge, soit enduit. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

- Les enduits doivent être d'une couleur et d'un ton proches de ceux de la pierre de pays de Haute Saintonge. La couleur et le ton de l'enduit utilisé doivent être communiqués au format normalisé RAL au moment du dépôt de l'acte d'urbanisme (document annexe à fournir).

- Les ouvertures créées sont à dominante verticale. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.

- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Constructions annexes non destinées à l'usage d'habitation

- Les constructions annexes, réalisées en maçonnerie, seront du même aspect extérieur que la construction principale.

- Les constructions annexes, non maçonnées, doivent présenter des teintes de matériaux mats et sombres, participant à leur intégration dans l'environnement.

3 - Clôtures

- Les clôtures sont facultatives.

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation de clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

**ARTICLE U 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Art. *R.123-6 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

A Chatenet, la **zone AU** comprend deux secteurs :

- ♦ le Secteur 1AUH : il s'agit des espaces agricoles ou naturels définis comme ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitat, implantées dans le cadre d'opérations d'ensemble intégrées aux sites et aux paysages.
- ♦ le Secteur 2AUH : qui ont vocation à être ouverts à l'urbanisation après modification du Plan Local d'Urbanisme classant l'espace concerné en 1AUh.

Règlement – Secteur 1AUh

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

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, sous condition de respecter l'orientation d'Aménagement du site et sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites.
- Les constructions techniques, sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe. Pour toute les nouvelles constructions ou réhabilitations le long des routes départementales, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés sur une voie interne. Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés. L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- Pour des raisons de risque sanitaire, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

3 - Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- La création, l'extension des réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les nouveaux raccordements seront souterrains.

ARTICLE 1AUh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement de la voie ou à au moins cinq mètres de la voie.

- Un alignement différent peut être défini dans un plan de composition réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

- L'implantation des constructions annexes, non destinées à l'habitation, est libre.

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de trois mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions annexes, non destinées à l'habitation, est libre.
- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres.
- L'implantation des constructions annexes, non destinées à l'habitation, est libre.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'axe de faitage. Les constructions techniques (cheminées...) ne rentrent pas dans la règle de calcul.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, 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.

1 - Constructions à destination d'habitation, de commerce et d'artisanat, d'équipements collectifs et d'intérêt général :

- Les constructions sont réalisées en référence à l'architecture traditionnelle.
- Les toitures seront couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les pentes des toits doivent être de 28% à 33% si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faitage sur la limite.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause. La surface des panneaux solaires ne doit pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit. Les panneaux solaires ne doivent pas juxtaposer une bordure de toit.
- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays de Saintonge, soit enduit. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Les enduits doivent être d'une couleur et d'un ton proches de ceux de la pierre de pays de Haute Saintonge. La couleur et le ton de l'enduit utilisé doivent être communiqués au format normalisé RAL au moment du dépôt de l'acte d'urbanisme (document annexe à fournir).
- Les ouvertures créées sont à dominante verticale. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2 - Constructions annexes non destinées à l'usage d'habitation

- Les constructions annexes, réalisées en maçonnerie, seront du même aspect extérieur que la construction principale.
- Les constructions annexes, non maçonnées, doivent présenter des teintes de matériaux mats et sombres, participant à leur intégration dans l'environnement.

4 - Clôtures

- Les clôtures sont facultatives
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation de clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.
- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées.
- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.
- Toute clôture grillagée devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

ARTICLE 1AUh 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, des espaces verts correspondant aux besoins en terme d'aménagements paysagers, régulation des eaux de ruissellement et jeux pour les enfants doivent être prévus. Leur surface représentera au minimum 10 % de la surface aménagée (les voiries et trottoirs même enherbés ne sont pas compris dans cette surface).
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur 2AUh

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

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2.

ARTICLE 2AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions techniques (réseaux, infrastructures...) et les affouillements et exhaussements de sol (espaces verts, ouvrages de régulation des eaux pluviales...) sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'être préalables à l'aménagement et à l'équipement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 3 – ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 2AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 2AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE 2AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas 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.

ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- L'aspect extérieur des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas 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.

ARTICLE 2AUh 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

**ARTICLE 2AUh13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art. *R.123-7 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

A Chatenet, la **zone A** se subdivise en deux secteurs :

- ♦ le secteur A : Agricole, correspondant aux exploitations agricoles de la commune et où toutes les constructions agricoles sont autorisées.
- ♦ le secteur Ap : Agricole Protégé, correspondant aux espaces de la commune identifiées comme remarquables en raison de la présence d'un patrimoine biologique et/ou paysager.

Règlement – Secteur A

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à destination d'agriculture, sous condition de ne pas porter atteinte aux paysages de la commune.
- Les constructions à destination d'habitation sous condition d'être directement nécessaires aux exploitations agricoles et localisées à proximité (100 mètres maximum) des bâtiments d'exploitation. Dans le cas de la création ou du transfert du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires aux activités agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte aux paysages de la commune.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leur largeur et leur aménagement doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies en impasse devront être évitées dans la mesure du possible afin d'assurer des continuités de cheminement. Lorsque cela n'est pas possible, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Desserte par le réseau d'eau potable

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Desserte par les réseaux d'assainissement

- Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui nécessite un traitement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé selon les modalités techniques prévues au schéma directeur d'assainissement ou définies lors d'une étude spécifique sur le site. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- Pour des raisons de risque sanitaire, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

3 – Desserte par les réseaux d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau public de collecte d'eaux pluviales lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 - Desserte par les réseaux d'électricité et de téléphone

- SANS OBJET

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 10 mètres des voies existantes.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à au moins 5 mètres des limites séparatives.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes peuvent être implantées en limite séparative

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

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- SANS OBJET

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'axe de faîtage. Les constructions techniques (cheminées...) ne rentrent pas dans la règle de calcul.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, 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.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité des paysages n'est pas remise en cause.
- Les constructions seront réalisées soit en maçonnerie, soit en ossature et bardage bois.

1) Règles s'appliquant aux constructions réalisées en maçonnerie :

- Les toitures seront couvertes de tuiles creuses. Les pentes des toits doivent être de 28% à 33%. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays de Saintonge, soit enduit. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Les enduits doivent être d'une couleur et d'un ton proches de ceux de la pierre de pays de Haute Saintonge. La couleur et le ton de l'enduit utilisé doivent être communiqués au format normalisé RAL au moment du dépôt de l'acte d'urbanisme (document annexe à fournir).
- Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent également aux extensions des constructions existantes ou à créer.

2) Règles s'appliquant aux constructions réalisées en ossature et bardage bois :

- Le bois utilisé pour le bardage devra conserver sa teinte naturelle.
- Les toitures seront couvertes :
 - soit de tuiles creuses,
 - soit de matériaux contemporains sous condition de ne pas présenter un aspect brillant et d'assurer la bonne intégration paysagère de la construction.
- Les pentes des toits doivent être de 28% à 33%.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.

3 - Clôtures

- Les clôtures sont facultatives
- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation de clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures agricoles (barbelés, ursus...) localisées hors des exploitations agricoles.
- Les clôtures seront végétales et constituées d'essences locales mélangées formant une haie vive. Elles pourront être doublées d'un grillage.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- L'implantation des bâtiments devra permettre l'évolution des engins agricoles et véhicules poids lourds de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.
- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ap

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

ARTICLE Ap 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ap 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager et biologique de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ap 3 – ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE Ap 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE Ap 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE Ap 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Ap 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

SANS OBJET

ARTICLE Ap 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Ap 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

ARTICLE Ap 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas, par leur aspect extérieur, 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.

ARTICLE Ap 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

**ARTICLE Ap 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ap 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art. *R.123-8 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

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

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

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

A Chatenet, la **zone N** se subdivise en deux secteurs :

- ♦ le Secteur N : Naturel, correspondant aux espaces possédant un patrimoine biologique remarquable.
- ♦ le Secteur Ne : Naturel Ecart, correspondant aux sites d'habitat dispersés dans l'espace naturel qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitation. Le principe de maintien du bâti en place s'applique (rénovation, restauration, extensions, annexes...) sur ces espaces.

Règlement – Secteur N

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol

ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Aucune occupation et utilisation du sol n'est autorisée en secteur N

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

SANS OBJET

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

SANS OBJET

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

SANS OBJET

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas, par leur hauteur, 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.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doivent pas, par leur aspect extérieur, 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.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

SANS OBJET

**ARTICLE N 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS
PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES**

SANS OBJET

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

Règlement – Secteur Ne

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

ARTICLE Ne 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont autorisées à l'article 2.

ARTICLE Ne 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions et aménagements suivants sont autorisés sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites :

- L'entretien, la restauration et les extensions des constructions existantes sous condition d'être inférieurs à 25 % de la surface hors œuvre brute initiale, à la date d'application du présent règlement en une ou plusieurs fois.
- Les annexes des constructions existantes sous condition de ne pas être destinées à l'habitation et sous condition d'être situées à moins de 30 mètres de la résidence principale.
- Le changement d'affectation d'un bâtiment agricole existant à des fins d'habitat et de tourisme, sous condition que le bâtiment présente un intérêt architectural.
- Les constructions à destination d'artisanat sous condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et paysagère des sites et sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas porter atteinte au patrimoine paysager et biologique de la zone.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (ruines), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ne 3 – ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiées si elle existe. Pour toute les nouvelles constructions ou réhabilitations le long des routes départementales, les accès devront être, dans la mesure du possible, regroupés sur une voie interne. Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés. L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE Ne 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et qui requiert une alimentation en eau doit être raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

- Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.
- Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement qui doit être défini en accord avec les services techniques compétents.
- Le déversement des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.
- Pour des raisons de risque sanitaire, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

2 - Eaux pluviales

- Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE Ne 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 7 Septembre 2009 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE Ne 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des constructions existantes ou à au moins cinq mètres de la voie.
- Des implantations différentes sont possibles lorsque l'application du principe d'intégration paysagère et architectural de la nouvelle construction impose un alignement différent.

ARTICLE Ne 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions sont édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de trois mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont possibles lorsque l'application du principe d'intégration paysagère et architectural de la nouvelle construction impose un alignement différent.

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

- Les constructions sont édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de trois mètres des limites séparatives.
- Des implantations différentes sont possibles lorsque l'application du principe d'intégration paysagère et architectural de la nouvelle construction impose un alignement différent.

ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

SANS OBJET

ARTICLE Ne 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'axe de faîtage. Les constructions techniques (cheminées...) ne rentrent pas dans la règle de calcul.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.

ARTICLE Ne 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions ne doivent pas, par leur aspect extérieur, 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.

1 - Constructions à destination d'artisanat ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions sont réalisées en référence à l'architecture traditionnelle
- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays de Saintonge, soit enduit. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Les enduits doivent être d'une couleur et d'un ton proches de ceux de la pierre de pays de Haute Saintonge. La couleur et le ton de l'enduit utilisé doivent être communiqués au format normalisé RAL au moment du dépôt de l'acte d'urbanisme (document annexe à fournir).
- Les toitures seront couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les pentes des toits doivent être de 28% à 33% si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.
- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause. La surface des panneaux solaires ne doit pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit. Les panneaux solaires ne doivent pas juxtaposer une bordure de toit.
- Les ouvertures créées sont à dominante verticale. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.

2 - Restauration et extensions des constructions existantes :

- Les constructions sont réalisées en référence à l'architecture traditionnelle
- Le parement extérieur des murs est soit de pierre du pays de Saintonge, soit enduit. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Les enduits doivent être d'une couleur et d'un ton proches de ceux de la pierre de pays de Haute Saintonge. La couleur et le ton de l'enduit utilisé doivent être communiqués au format normalisé RAL au moment du dépôt de l'acte d'urbanisme (document annexe à fournir).
- Les toitures seront couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les pentes des toits doivent être de 28% à 33% si la couverture est en tuile canal. Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.

- La pose de capteurs solaires est autorisée dans la mesure où la qualité architecturale du bâti n'est pas remise en cause. La surface des panneaux solaires ne doit pas dépasser 50% de la surface d'une pente de toit. Les panneaux solaires ne doivent pas juxtaposer une bordure de toit.

- Les ouvertures créées sont à dominante verticale. Des dérogations sont possibles si l'ouverture n'est visible d'aucun espace public.

3 - Constructions annexes non destinées à l'usage d'habitation :

- Les constructions annexes, réalisées en maçonnerie, seront du même aspect extérieur que la construction principale.

- Les constructions annexes, non maçonnées, doivent présenter des teintes de matériaux mats et sombres, participant à leur intégration dans l'environnement.

4 - Clôtures

- Les clôtures sont facultatives

- Par délibération du Conseil Municipal, l'implantation de clôtures est soumise à déclaration préalable auprès de la mairie.

- Les clôtures pourront être maçonnées ou grillagées.

- Les matériaux utilisés pour les clôtures maçonnées et destinés à être enduits ne devront pas être laissés nus.

- Toute clôture grillagée devra être doublée d'une haie vive composée d'essences végétales locales et diversifiées.

ARTICLE N° 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- En vertu de l'article R 111- 4, article d'ordre public, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N° 13 – REGLEMENTATION DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS PROTECTION DES ESPACES BOISES CLASSES

- Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les plantations situées sur les propriétés foncières doivent être entretenues.

- Les plantations existantes doivent être conservées si elles ne constituent pas une contrainte technique à l'aménagement du site

- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.

- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

- Les plantations seront réalisées avec des essences locales, diversifiées et mélangées.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET