

SAINT FORT SUR GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

3. REGLEMENT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DOSSIER D'APPROBATION Conseil Municipal du 10/06/2025

Vu pour être annexé à la délibération du 10/06/2025

Signature
Le Maire,



Table des matières

TITRE I.	DISPOSITIONS GENERALES	8
Article 1 :	Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme.....	9
Article 2 :	Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	9
Article 3 :	Division du territoire en zones.....	9
Article 4 :	Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (zonage).....	10
Article 5 :	Orientations d'aménagement et de Programmation	10
Article 6 :	Application de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme	10
Article 7 :	Réglementation relative aux clôtures	10
Article 8 :	Reconstruction des constructions.....	11
Article 9 :	Bâti existant non conforme.....	11
Article 10 :	Les espaces boisés classés	11
Article 11 :	Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination	11
Article 12 :	Adaptations mineures.....	12
Article 13 :	Périmètres archéologiques	12
Article 14 :	Risque submersion	13
Article 15 :	Droit de Prémption urbain (DPU).....	13
Article 16 :	Permis de démolir	13
Article 17 :	Dispositions relatives aux voies départementales.....	13
Article 18 :	Dispositions relatives aux conduites d'eau potable de diamètre supérieur à 100 mm	14
TITRE II.	LES ZONES URBAINES	15
II.1	LA ZONE Ua.....	17
CHAPITRE I DE UA - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES -MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....		19
CHAPITRE II DE UA - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		23
Ua II-1 -	Volumétrie et implantation des constructions.....	23
UA II-2 -	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	24
UA II-3 -	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	28
UA II-4-	Stationnement.....	29
CHAPITRE III DE UA - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX		31
Ua-III-1--	Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	31
UA-III-2 -	Desserte par les réseaux	31

II.2	LA ZONE Ub	33
	CHAPITRE I DE UB DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	35
	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	35
	Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	35
	Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	37
	CHAPITRE II DE UB - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	39
	Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	39
	Ub II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
	Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	45
	Ub II-4- Stationnement	46
	CHAPITRE III DE UB - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	47
	Ub-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	47
	Ub-III-2 - Desserte par les réseaux	47
II.3	LA ZONE Uh	49
	CHAPITRE I DE UH DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	51
	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	51
	Uh I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	51
	Uh-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	53
	CHAPITRE II DE UH - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	55
	Uh II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	55
	Uh II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	56
	Uh II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	61
	Uh II-4- Stationnement	62
	CHAPITRE III DE UH - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	63
	Uh-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	63
	Uh-III-2 - Desserte par les réseaux	63
II.4	LA ZONE Ux	65
	CHAPITRE I DE UX - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	67
	Ux I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	67
	Ux-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	69
	CHAPITRE II DE UX - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	71
	Ux II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	71

UX II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	72
UX II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	72
UX II-4- Stationnement.....	73
CHAPITRE III DE UX- ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	75
Ux-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	75
Ux-III-2 - Desserte par les réseaux.....	75
II.5 LA ZONE Ue.....	77
CHAPITRE I DE UE - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	79
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	79
Ue I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	79
Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	80
CHAPITRE II DE UE - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	81
Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	81
Ue II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	81
Ue II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	81
Ue II-4- Stationnement.....	82
CHAPITRE III DE UE- ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....	83
Ue-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	83
Ue-III-2 - Desserte par les réseaux	83
TITRE III. LES ZONES A URBANISER.....	85
III.1 LA ZONE 1AU	87
CHAPITRE I DE 1AU - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	89
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	89
1AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	89
1AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	90
CHAPITRE II DE 1AU - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	91
1AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	91
1AU II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	92
1AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	94
1AU II-4- Stationnement.....	95
CHAPITRE III DE 1AU - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	97
1AU-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	97

1AU-III-2 - Desserte par les réseaux	97
TITRE IV. LES ZONES AGRICOLES.....	99
IV.1 LA ZONE A et sous secteur Ap	101
CHAPITRE I DE A	103
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	103
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	103
CHAPITRE II DE A	107
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	107
A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	107
A-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	108
A-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	113
A-II-4 - Stationnement.....	114
CHAPITRE III DE A	115
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	115
A-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	115
A-III-2 - Desserte par les réseaux.....	115
TITRE V. LES ZONES NATURELLES	117
V.1 LA ZONE N ET SOUS-SECTEURS Nr et Npr	119
CHAPITRE I DE N	121
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	121
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	121
CHAPITRE II DE N	125
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	125
N-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	125
N-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	126
N-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions.....	131
N-II-4 - Stationnement.....	132
CHAPITRE III DE N	133
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	133
N-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	133
N-III-2 - Desserte par les réseaux	133
LES ANNEXES	135
A. 1-Lexique national d'urbanisme.....	136
A.2 - La liste des destinations	137
B. Mode de mise en valeur du bâti ancien	140

C. Le nuancier (valeur réglementaire).....	150
D. La palette végétale.....	151
E. Illustrations.....	153
F. Les carrelets.....	154
G. La liste des bâtiments pouvant changer de destination	156
H. Archéologie : arrêté et cartes	157
I. Risques littoraux – PAC ETAT 05/06/2024	160
J. Carte des canalisations d’eau potable de diamètre supérieur à 100 mm (Eau17).....	161

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Saint Fort sur Gironde.

Il est établi conformément aux dispositions des articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les règles du PLU se substituent à celles du Livre Ier - Titre Ier - Chapitre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R111-1 à R111-53), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R111-1, définies par les articles suivants continuant de s'appliquer :

- R111-2: salubrité et sécurité publique.
- R111-4: sites archéologiques.
- R111-21 et R111-22: densité et reconstruction des constructions.
- R111-23 et R111-24: performances environnementales et énergétiques.
- R111-25: réalisation d'aires de stationnement.
- R111-26: protection de l'environnement.
- R111-27: respect du caractère des lieux.
- R111-31 à R111-50: camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.
- R111-51: dispositions relatives aux résidences démontables constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- R111-52 et R111-53: dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, la Réunion et Mayotte.

Les règles et dispositions concernant les enseignes et pré-enseignes :

Les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes sont codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement. La répartition des compétences en matière de publicité :

. seuls les préfets de département sont compétents lorsqu'il n'existe pas de Règlement Local de Publicité (exception pour les autorisations concernant les bâches et dispositifs publicitaires de dimensions exceptionnelles liés à des manifestations temporaires dont la compétence appartient au maire) ;

. lorsqu'il existe un RLP, seuls les maires sont compétents au nom de la commune.

De plus, toute publicité est interdite en abords de monuments historiques (1^{er} de l'article L.58-8 du code du patrimoine).

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Zones Urbaines U :

Nom	définition
Ua	Zone du centre-bourg
Ub	Zone d'extension du centre bourg aggloméré
Ubx	Sous-secteur Ubx dédié aux activités
Uh	Village de Camailleau et Secteurs Déjà Urbanisés au sens de la Loi Littoral (art. L. 121-8 du code de l'urbanisme)
Uhp	Secteur Déjà Urbanisé avec OAP (Camailleau)
Ue	Zone destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif
Ux	Zone d'activités intercommunale

Zones A Urbaniser 1AU :

Nom	définition
1AU	Zone à urbaniser à vocation d'habitat

Zones Agricoles A :

Nom	définition
A	Zone agricole
Ap	Secteur agricole inconstructible en raison de son rôle « tampon »

Zones Naturelles N :

Nom	définition
N	Zone naturelle
Nr	Secteur naturel en espace remarquable au sens de la loi Littoral (art. L.121-23 du CU)
Npr	Secteur d'activités touristiques et nautiques de loisirs (port Maubert), en espace remarquable au sens de la loi Littoral (art. L.121-23 du CU)

Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (zonage)

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise, notamment :

- Au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**,
- Au titre des articles L 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers, les haies, boisements...**
 - o Jardins et espaces libres
 - o Alignements d'arbres
 - o Arbres remarquables
- Au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : **les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques.**
 - o Haies
- Au titre de l'article L 151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme, **les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**
- Au titre de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme, **les espaces proches du rivage (loi littoral)**
- Au titre des articles L 121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme **la bande littorale (loi littoral)**
- **Les liaisons douces à maintenir.**

Article 5 : Orientations d'aménagement et de Programmation

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématique, sectorielle, etc.) sont applicables.

Article 6 : Application de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Article 7 : Réglementation relative aux clôtures

Article R421-2 CU : Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R*421-12 (en

raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé). Ainsi tout autre type de clôtures est soumis à une obligation de déclaration.

Pour mémoire : délibération instituant la DP pour les clôtures (en annexe) - au stade approbation PLU

Article 8 : Reconstruction des constructions

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment à l'identique est autorisé, sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le bâtiment démoli ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.

La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés,...) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes et dispositions réglementaires propres à l'occupation concernée.

Article 9 : Bâti existant non conforme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 10 : Les espaces boisés classés

Article L113-1 et L113-2

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article 11 : Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Article L 151-11-2 du code de l'urbanisme

Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :

que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;

qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Et sous réserve de l'application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche maritime.

En application de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche maritime, le principe de distance de réciprocité s'applique en espace rural.

Article 12 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (extrait de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014).

Article 13 : Périmètres archéologiques

Rappel de l'article R.111.3-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la commune qui avertit le Préfet soit auprès du Service Régional de l'Archéologie. :

« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...).

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...) ».

La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destructions intentionnelles, elle prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à la « conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine ».

Rappel des décrets d'application du 16 janvier 2002 :

Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

En particulier le décret n°2002-89 s'applique aux secteurs qui abritent des sites archéologiques majeurs, protégés également au titre de des Monuments Historiques.

« Art. 1er – 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 17 janvier 2001 susvisée. »

Le décret n°2002-90 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives.

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire conformément à l'article L 424.2.4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de constructions ne peuvent pas être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : saisine systématique de la Direction régionale des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction régionale des Affaires Culturelles.

Le Code du Patrimoine (Livre V, relatif à l'archéologie préventive et aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites) :

Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.

Conformément au Titre UU du livre V du Code du Patrimoine « les opérations d'aménagement de constructions 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 sauvegarde.

L'arrêté du 7 mars 2006 définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune.

(Arrêté et carte annexés au règlement.)

Article 14 : Risque submersion

Voir annexe I du règlement : PAC ETAT du 5 juin 2024 *Porter à connaissance relatif à la prise en compte des risques submersion marine dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) et les actes d'occupation des sols des communes de Barzan à Saint Sorlin de Conac (bassin Sud de l'Estuaire de la Gironde)*

Le porter à connaissance précise les éléments de connaissance du risque de submersion marine, au regard des aléas caractérisés et qualifiés en référence aux tempêtes Martin de 1999 et Xynthia de 2010.

Les dispositions présentées sont établies sur la base des aléas et des critères de constructibilité définis en application:

- des principes du guide méthodologique Plan de Prévention des Risques Littoraux de mai 2014 ;
- du décret n°2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine ».

Article 15 : Droit de Préemption urbain (DPU)

Le Droit de réemption Urbain s'applique sur l'ensemble des zones de types U et 1AU.

(carte annexée au PLU)

Article 16 : Permis de démolir

Le permis de démolir s'applique sur l'ensemble de la commune.

(carte annexée au PLU)

Article 17 : Dispositions relatives aux voies départementales

Pour des raisons de sécurité, les nouveaux accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés lorsque cela est possible (voie communale..).

Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès.

Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès,

Pour les accès « véhicules » le long des routes départementales, les portails peuvent être implantés en retrait de l'alignement hors agglomération (au regard de l'article R.110-2 du code de la route).

L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

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 18 : Dispositions relatives aux conduites d'eau potable de diamètre supérieur à 100 mm

Afin de protéger ces canalisations, il est préconisé :

- Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite
- Interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation
- Obligation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).

(carte annexée au présent règlement)

TITRE II. LES ZONES URBAINES

II.1 LA ZONE UA

Définition de la zone

La zone Ua

Le secteur Ua correspond au centre bourg ancien, c'est une zone urbaine à caractère dense destinée à l'habitat, aux équipements et aux activités compatibles avec l'habitat.

Objectifs :

Encadrer de manière qualitative les travaux sur le bâti ancien

Tenir compte du Monument Historique : l'église

Permettre la mixité fonctionnelle : habitat, commerces de proximité, services et équipements

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites –mixité fonctionnelle et sociale
- CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

UA I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X Les extensions et/ou la mise aux normes des bâtiments sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.	X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services avec accueil de clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X A l'exception de l'hébergement touristique <u>de plein air</u>	
	Cinéma	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie		X Les extensions et/ou la mise aux normes des bâtiments sous réserve que soit mises en œuvre	

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
SECONDAIRE OU TERTIAIRE			toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers Et à conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Entrepôt		X Les extensions et/ou la mise aux normes des bâtiments sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers Et à conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat - de constituer l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	
Les parcs photovoltaïques			X

De plus,

A l'intérieur des trames de jardins ou espaces libres protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :

Sont autorisés sous conditions :

- a) à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés en limites de zonages A ou N :
 - les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- b) à l'intérieur des autres trames d'espaces verts protégés (non situées en frange agricoles ou naturelles) :
 - une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
 - les abris de jardins d'une surface inférieure à 10 m²
 - les piscines non couvertes, sans superstructures
 - Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
 - les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
 - les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

Ua-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Sans objet.

1.2. Hauteur maximale

Principe général

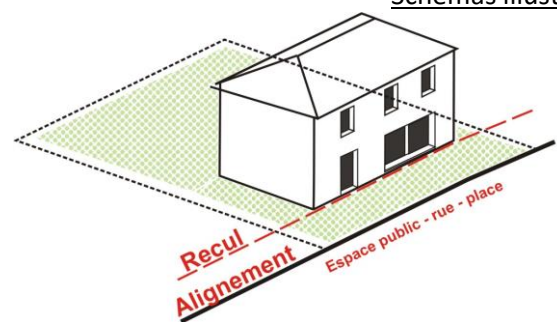
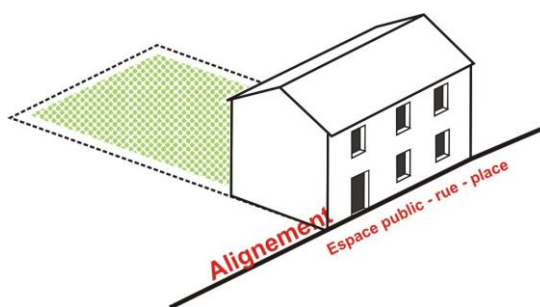
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 m.

Règle alternative

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapport aux voies



Schémas illustratifs

Principe général

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, en tout ou partie principale, à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Règle alternative

Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour s'aligner sur une construction voisine existante,
- lorsque la configuration parcellaire ne permet pas de respecter la règle générale,
- pour les extensions et les annexes.
- pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent 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. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Sans objet.

UA II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les couleurs du nuancier annexé au règlement (annexe C) sont privilégiées.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé au titre de l'article L151-19 du CU, identifié au plan de zonage :

Principe général

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

La démolition totale des immeubles protégés est interdite, toutefois la démolition partielle peut être autorisée pour :

- assurer la sécurité des usagers, ou la salubrité des locaux,
- restituer un état d'origine ou supprimer des ajouts non originels,

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 doit, soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment (ouvertures plus hautes que larges...).

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

Volumes :

Les volumes, formes et hauteurs d'origine doivent être maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

Seule la démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée

L'unité architecturale des façades doit être respectée quelle que soit la destination des constructions.

Toitures

Toitures en tuiles :

Les toitures doivent être restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié.

Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.

L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les pentes existantes doivent être conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés, selon la typologie d'origine (ex : rives latérales saintongeaises). Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles-peut être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

Les remplacements ou les compléments doivent être en pierre de taille de pays (calcaire beige). Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve que la réparation ne soit pas visible ou en cas de dégradation trop importante de l'ensemble de la façade.

Les murs en moellons doivent être :

- soit en pierres apparentes, jointoyées, lorsque cela correspond à la typologie du bâti,
- soit enduits lorsqu'ils sont destinés à l'être. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les enduits ne doivent pas masquer les éléments de détails destinés à être vus (chainage d'angle, encadrement en pierre de taille, corniche, modénatures...).

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

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

L'utilisation du bois en bardage vertical, non vernis, peut être admise :

- dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles,
- dans le cadre d'une extension, à condition que la surface bardée ne dépasse pas 1/3 de la façade.

En revanche, l'utilisation de matériaux d'aspect plastique ou métallique, est interdit.

Ouvertures

Les baies doivent être de proportions verticales. En cas de percement d'ouvertures dans une façade, le principe d'ordonnement et de composition verticale doit être respecté. Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public 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 maçonneries doivent recevoir un badigeon de chaux blanche.

Menuiseries :

En cas de remplacement des menuiseries, les choix de menuiseries doivent respecter la typologie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

Les menuiseries doivent être d'aspect bois peint, respectant les couleurs du nuancier local. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes, ...).

L'installation de volets roulants est autorisée uniquement à condition que :

- les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »),
- les volets extérieurs, en bois existants, soient conservés (lorsqu'ils ont vocation à l'être).

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets de branchement encastrés doivent être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...)

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable :

- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions :
 - de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
 - et d'être positionnés de façon à garantir une harmonie avec le bâti existant sur lequel ils sont implantés
 - il doit être évité de positionner les dispositifs sur les croupes

- les façades solaires sont interdites
- les éoliennes domestiques sont interdites..

Clôtures (les murs anciens protégés au plan par une trame orange) :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes doivent être conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

Principe général

2.A- Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

2.B- Les bâtiments agricoles, d'activités et locaux techniques :

Concernant l'extension des bâtiments agricoles, ceux-ci seront de volume simple et monochrome.

La teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles peuvent être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

Les couleurs de façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les teintes claires (blanc pur, blanc cassé) ou vive, les matériaux brillants, réfléchissants sont interdits.

Les formes et teintes de toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

2.C- Habitations

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. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Volumes

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants : les volumes dominants doivent être simples.

Façades

Les façades doivent avoir un aspect plan, enduit avec une finition talochée ou finement grattée ; de couleur claire dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ».

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre, peut être admise, dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées.

Annexes (sauf abris de jardin)

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, de la manière suivante :

Le bois ou les matériaux d'aspect bois :

- sont autorisés, de préférence posé verticalement, sur l'intégralité de la construction pour les annexes jusqu'à 20m²,

- peuvent être utilisés, de préférence posé verticalement, partiellement pour les annexes supérieures à 20m²,
A condition, dans les deux cas :
 - de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
 - d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les chalets préfabriqués sont interdits.

Les bardages en tôle sont interdits.

Couvertures des annexes :

- le feutre bitumineux couleur noir ou rouge est interdit.
- Les couvertures en tôle sont interdites.

Abris de jardin :

La surface des abris de jardin est limitée à 12 m².

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, non vernis, non brillant
- Les modèles préfabriqués, sous réserve que leur implantation assure leur meilleure intégration

Couvertures des abris de jardin :

- Les couleurs vives sont interdites
- Les couvertures en tôle sont interdites

Les changements de destination

Le projet doit respecter les proportions traditionnelles notamment concernant la réalisation d'ouvertures. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Ouvertures et menuiseries

Les baies visibles depuis l'espace public doivent être de proportions verticales, les couleurs vives sont interdites.

D'autres matériaux que le bois peuvent-être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries ou d'être en cohérence avec le projet architectural contemporain proposé. En revanche les volets, porte et portails de garage, ne doivent pas avoir un aspect plastique.

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de de tons mêlés, à un ou deux versants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.

Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions supérieures à 2 niveaux.

Les clôtures

Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

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).

Elles doivent présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Les clôtures seront en harmonie avec celle existantes à proximité.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,60 m le long des voies et emprises publiques
- 2,00 m le long des limites séparatives

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants, pour prolonger un paysage de clos, à condition de préserver les perspectives et vues intéressantes (sur le clocher, sur le paysage...).

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public.

Tous les ouvrages techniques doivent recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation,
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)...

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

- Capteurs solaires photovoltaïques ou thermiques :

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture ou en partie basse du pan de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
- il doit être évité de les positionner sur les croupes

- Les façades solaires sont admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

- Les éoliennes domestiques sur mat ou en toiture sont interdites.

UA II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les jardins ou espaces libres à conserver repérés au plan identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.
- Les dispositions de l'article Ua I-1 s'appliquent.

Les alignements d'arbres et arbres remarquables, portés au plan, identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

Les haies (denticules vertes) identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU doivent être maintenues.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Des accès peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, notamment. Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locale s'il s'agit d'une essence exogène.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone agricole ou naturelle des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagés.

UA II-4- Stationnement

Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour toute nouvelle activité ou nouvel usage le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Habitation

En cas de création d'une nouvelle construction, il est demandé au minimum une place par logement à partir de 200m² d'emprise au sol, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans le cas d'une réhabilitation, aucune création de place de stationnement supplémentaire n'est demandée.

CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

Ua-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les liaisons douces figurées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

UA-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé

par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

II.2 LA ZONE Ub

Définition de la zone

La zone Ub correspond au secteur d'habitat périphérique du centre bourg destiné au logement et activité prioritairement compatibles avec l'habitat.

Le sous-secteur Ubx : secteur actuellement dédié à une activité « industrielle » mais pouvant, de par son positionnement, être amené à évoluer/muter vers une destination d'habitat.

Objectif

Permettre un développement urbain qualitatif, en densification, tout en conservant des éléments de paysage.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ub - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites – mixité fonctionnelle et sociale
- CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Ub Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X en Ub		X en Ubx
	Hébergement	X en Ub		X en Ubx
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X en Ub		X en Ubx
	Restauration	X en Ub		X en Ubx
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle	X en Ub		X En Ubx
	Hébergement hôtelier et touristique		X En Ub A l'exception de l'hébergement touristique de plein air	X En Ubx ^f
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X En Ub		X en Ubx
	Salles d'art et de spectacles	X En Ub		X en Ubx
	Équipements sportifs	X En Ub		X en Ubx
	Autres équipements recevant du public		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers Et à conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Entrepôt	X En Ubx		X En Ub
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X En Ubx Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	X En Ub
Les parcs photovoltaïques			X

De plus,

A l'intérieur des trames de jardins ou espaces libres protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :

Sont autorisés sous conditions :

a) à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés en limites de zonages A ou N :

- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

b) à l'intérieur des autres trames d'espaces verts protégés (non situées en frange agricoles ou naturelles) :

- une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- les abris de jardins d'une surface inférieure à 10 m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Sans objet, sauf à l'intérieur des trames de jardins ou espaces libres protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. : voir article Ub I-1

1.2. Hauteur maximale

Principe général

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m au faitage (pour les toits en pente)
- 3,5 m à l'acrotère (pour les toits terrasses)

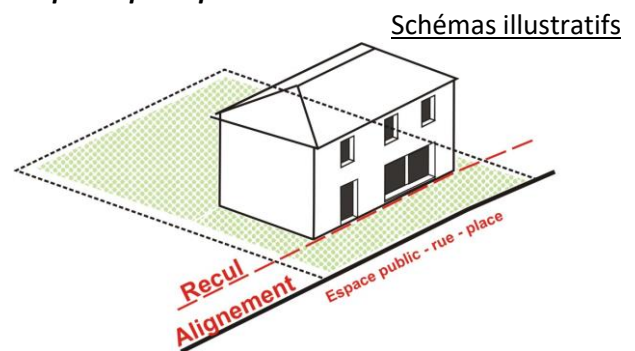
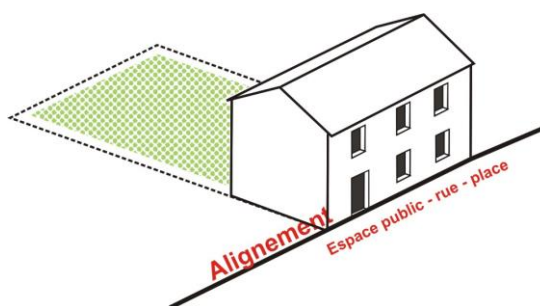
Règle alternative

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'harmonisation avec les constructions voisines.

Une hauteur inférieure à 9 m pourra être imposée pour maintenir un bon niveau d'ensoleillement d'une construction voisine existante.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques



Schémas illustratifs

Principe général

Les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise des voies ou en retrait si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions ou ne génère pas de problème de sécurité.

La façade d'accès au garage sera implantée à un minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Règle alternative

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Ub II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les couleurs du nuancier annexé au règlement (annexe C) sont privilégiées.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé au titre de l'article L151-19 du CU, identifié au plan de zonage :

Principe général

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

La démolition totale des immeubles protégés est interdite, toutefois la démolition partielle peut être autorisée pour :

- assurer la sécurité des usagers, ou la salubrité des locaux,
- restituer un état d'origine ou supprimer des ajouts non originels,

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 doit, soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment (ouvertures plus hautes que larges...).

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

Volumes

Les volumes, formes et hauteurs d'origine doivent être maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

Seule la démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée

L'unité architecturale des façades doit être respectée quelle que soit la destination des constructions.

Toitures

Toitures en tuiles :

Les toitures doivent être restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié.

Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.

L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les pentes existantes doivent être conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés, selon la typologie d'origine (ex : rives latérales saintongeaises). Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles-peut être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

Les remplacements ou les compléments doivent être en pierre de taille de pays (calcaire beige). Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve que la réparation ne soit pas visible ou en cas de dégradation trop importante de l'ensemble de la façade.

Les murs en moellons doivent être :

- soit en pierres apparentes, jointoyées, lorsque cela correspond à la typologie du bâti,
- soit enduits lorsqu'ils sont destinés à l'être. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les enduits ne doivent pas masquer les éléments de détails destinés à être vue (chainage d'angle, encadrement en pierre de taille, corniche, modénatures...).

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

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

L'utilisation du bois en bardage vertical, non vernis, peut être admise :

- dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles,
- dans le cadre d'une extension, à condition que la surface bardée ne dépasse pas 1/3 de la façade.

En revanche, l'utilisation de matériaux d'aspect plastique ou métallique, est interdite.

Ouvertures

Les baies doivent être de proportions verticales. En cas de percement d'ouvertures dans une façade, le principe d'ordonnancement et de composition verticale doit être respecté. Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public 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 maçonneries doivent recevoir un badigeon de chaux blanche.

Menuiseries

En cas de remplacement des menuiseries, les choix de menuiseries doivent respecter la typologie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

Les menuiseries doivent être d'aspect bois peint, respectant les couleurs du nuancier local. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,...).

L'installation de volets roulants est autorisée uniquement à condition que :

- les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »),
- les volets extérieurs, en bois existants, soient conservés (lorsqu'ils ont vocation à l'être).

Éléments divers

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets de branchement encastrés doivent être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...)

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable :

- L'installation de **panneaux solaires et photovoltaïques** est admise à conditions :
 - de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
 - et d'être positionnés de façon à garantir une harmonie avec le bâti existant sur lequel ils sont implantés
 - il doit être évité de positionner les dispositifs sur les croupes
- les **façades solaires** sont interdites
- les **éoliennes domestiques** sont interdites.

Clôtures (les murs anciens protégés au plan par une trame orange) :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes doivent être conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

2.A- Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

2.B- Les bâtiments d'activités et locaux techniques :

Concernant l'extension des bâtiments techniques, ceux-ci seront de volume simple et monochrome.

Les couleurs de façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couleurs du nuancier annexé au règlement (annexe C) sont privilégiées.

Les teintes claires (blanc pur, blanc cassé) ou vives, les matériaux brillants ou réfléchissants sont à éviter.

La teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, les bâtiments agricoles pourront être réalisés de référence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique.

Les formes et teintes de toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les couvertures doivent être en harmonie (aspect et couleurs) avec les constructions environnantes.

2.C- Les habitations

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. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Volumes

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants : les volumes dominants doivent être simples.

Façades

Les façades doivent avoir un aspect plan, enduit avec une finition talochée ou finement grattée ; de couleur claire proche des tonalités de la pierre locale.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre, est admise à condition :

1. dans le cas d'un changement de destination ou d'une construction d'architecture traditionnelle : de ne pas concerner l'intégralité de la façade,

2. dans tous les cas, que le bardage bois ne soit pas vernis et s'il est peint, que la couleur respecte le nuancier en annexe.

L'utilisation d'un enduit d'une couleur différente de celle autorisée ci-dessus, est admise à condition :

1. dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine : de ne concerner qu'une partie mineure de la façade,
2. pour une construction d'architecture traditionnelle : de mettre en avant certains éléments de détails (ex : une entrée...)
3. dans tous les cas, de ne pas faire appel à des couleurs vives.

Annexes (sauf abris de jardin)

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, de la manière suivante :

Le bois ou les matériaux d'aspect bois :

- sont autorisés, de préférence posé verticalement, sur l'intégralité de la construction pour les annexes jusqu'à 20m²,
- peuvent être utilisés, de préférence posé verticalement, partiellement pour les annexes supérieures à 20m²,

A condition, dans les deux cas :

- de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
- d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les chalets préfabriqués sont interdits.

Les bardages en tôle sont interdits.

Couvertures des annexes :

- le feutre bitumineux couleur noir ou rouge est interdit.
- Les couvertures en tôle sont interdites.

Abris de jardin :

La surface des abris de jardin est limitée à 12 m².

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, non vernis, non brillant
- Les modèles préfabriqués, sous réserve que leur implantation assure leur meilleure intégration

Couvertures des abris de jardin :

- Les couleurs vives sont interdites
- Les couvertures en tôle sont interdites

Les changements de destination

Le projet doit respecter les proportions traditionnelles notamment concernant la réalisation d'ouvertures. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Ouvertures et menuiseries

Les fenêtres et les portes-fenêtres des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter le dessin des menuiseries suivant la typologie du bâti.

Les baies visibles depuis la rue principale doivent être de proportions verticales, les couleurs vives sont interdites.

Toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et l'habillage des égouts par caisson est interdit.
Les couvertures à 4 pans peuvent être admises sur les constructions supérieures à 2 niveaux.

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions doivent être :

1. en règle générale :

- à deux pans, ou à 4 pans uniquement pour les constructions avec étages,
 - en tuiles de couleur terre cuite, de tons mêlés
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

2. la création d'un toit terrasse est admise partiellement :

- sous réserve d'une bonne intégration paysagère,
- sans que la superficie du toit terrasse ne dépasse 40% de la superficie de la toiture à pente traditionnelle,
- à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

La couverture des annexes ne doit pas avoir un aspect précaire (ex : les plaques type « fibro-ciment gris » sont interdites).

Les clôtures

Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

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'é étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Les clôtures doivent être en harmonie avec celle existantes à proximité.

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, ...)

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,60 m le long des voies et emprises publiques
- 2,00 m le long des limites séparatives

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants, pour prolonger un paysage de clos, à condition de préserver les perspectives et vues intéressantes (sur le clocher, sur le paysage...).

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au terrain (murs de soutènement par exemple) à la nature de l'occupation du sol (terrain de tennis) ou propres à garantir la sécurité publique.

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Dans tous les cas, les dispositions de l'article Ub II-3, 6° doivent être respectées.

Dans le sous-secteur Ubx, la création d'une haie végétale en interface avec une zone dédiée à l'habitat, naturelle ou agricole peut être imposée.

Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace collectif.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)...

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

- Capteurs solaires photovoltaïques ou thermiques :

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs
- solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture ou en partie basse du pan de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
- il doit être évité de les positionner sur les croupes

- Les façades solaires sont admises à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

- Les éoliennes domestiques sont interdites.

Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 et de l'article L 113.1 du CU

Les jardins ou espaces libres à conserver repérés au plan identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.
- Les dispositions de l'article Ub I-1 s'appliquent.

Les alignements d'arbres et arbres remarquables, portés au plan, identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

Les haies (denticules vertes) identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU doivent être maintenues (sauf au droit des accès aux parcelles).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

En interface avec les zones naturelles ou agricoles des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagés.

Ub II-4- Stationnement

Pour toute nouvelle activité ou nouvel usage le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Habitation

En cas de création d'une nouvelle construction, il est demandé au minimum une place par logement dès 100m² d'emprise au sol.

Dans le cas d'une réhabilitation, aucune création de place de stationnement supplémentaire n'est demandée.

CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux

Ub-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les liaisons douces figurées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Ub-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel

des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

II.3 LA ZONE Uh

Définition de la zone

La zone Uh correspond au village de Camailleau et aux « secteurs déjà urbanisés » (loi Littoral) ayant un niveau d'urbanité, une densité, un niveau de desserte, suffisants pour accueillir, ponctuellement, dans les dents creuses, de nouvelles habitations et services publics.

Le sous-secteur Uhp correspond à une dent-creuse avec orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dans le village de Camailleau.

Objectif

Permettre le confortement des logements existants et accueillir de l'habitat et des services publics dans l'enveloppement urbaine des secteurs déjà urbanisés (respect de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme).

La zone est en partie concernée par le risque de submersion marine (périmètre carte d'aléa PAC Etat 05/06/2024 porté au plan de zonage).

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Uh - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites – mixité fonctionnelle et sociale.
- CHAPITRE II de Uh - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Uh - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Uh Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

Uh I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X - sur le village de Camailleau - et uniquement par changement de destination de constructions existantes à l'approbation de la révision du PLU (06/09/2022) - et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ou sur le stationnement	X Sur les secteur Uh sauf Camailleau
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	

Zone Uh

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
			A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable		X sous réserve de leur insertion paysagère	
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X En Uh A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	X En Uhp
Eoliennes (grand éolien)			X

Zone Uh

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques			X

De plus,

A l'intérieur des trames de jardins ou espaces livres protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :

Sont autorisés sous conditions :

- a) à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés en limites de zonages A ou N :
 - les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- b) à l'intérieur des autres trames d'espaces verts protégés (non situées en frange agricoles ou naturelles) :
 - une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
 - les abris de jardins d'une surface inférieure à 10 m²
 - les piscines non couvertes, sans superstructures
 - Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
 - les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
 - les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

De plus,

- Dans la zone soumise au risque submersion marine portée au plan de zonage : les dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 05/06/2024) s'appliquent (annexe I du règlement du PLU).

Uh-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Uh - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uh II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Sans objet, sauf à l'intérieur des trames de jardins ou espaces libres protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. : voir article Ub I-1

1.2. Hauteur maximale

Principe général

La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 9 m au faitage.

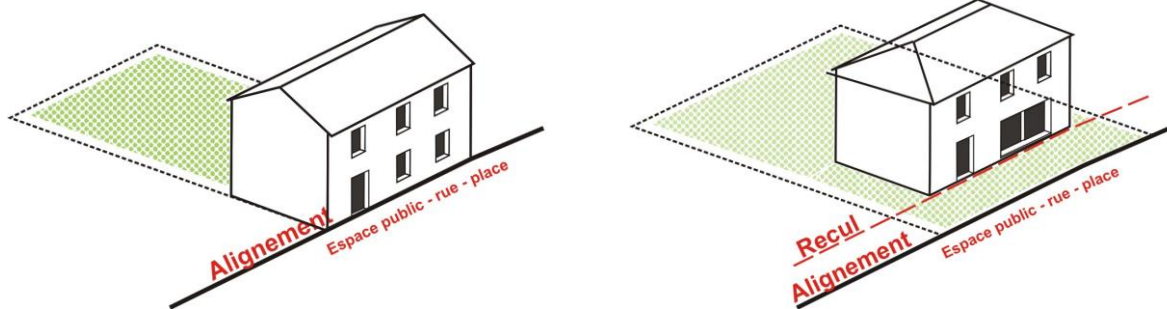
Règle alternative

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Schémas illustratifs



Principe général

En zone Uh :

Les constructions pourront être implantées soit :

- à la limite d'emprise des voies,
- en retrait si ce retrait tient compte de l'implantation générale des constructions environnantes, une implantation, avec un retrait trop important, peut-être refusée pour des raisons d'insertion paysagère.

En secteur Uhp :

- Les constructions doivent être implantées à 9 m minimum de la limite d'emprise de la RD 2.
- L'implantation des constructions doit respecter les orientations définies à l'OAP.

Règle alternative

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N.

Zone Uh

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Sans objet.

Uh II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les couleurs du nuancier annexé au règlement (annexe C) sont privilégiées.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé au titre de l'article L151-19 du CU, identifié au plan de zonage :

Principe général

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

La démolition totale des immeubles protégés est interdite, toutefois la démolition partielle peut être autorisée pour :

- assurer la sécurité des usagers, ou la salubrité des locaux,
- restituer un état d'origine ou supprimer des ajouts non originels,

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 doit, soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment (ouvertures plus hautes que larges...).

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

Volumes

Les volumes, formes et hauteurs d'origine doivent être maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

Seule la démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée

L'unité architecturale des façades doit être respectée quelle que soit la destination des constructions.

Toitures

Toitures en tuiles :

Les toitures doivent être restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées.

Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.

L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Peuvent également, être autorisées :

- Les tuiles romanes
- Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié.

Les pentes existantes doivent être conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés, selon la typologie d'origine (ex : rives latérales saintongeaises). Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles peut être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

Les remplacements ou les compléments doivent être en pierre de taille de pays (calcaire beige). Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve que la réparation ne soit pas visible ou en cas de dégradation trop importante de l'ensemble de la façade.

Les murs en moellons doivent être :

- soit en pierres apparentes, jointoyées, lorsque cela correspond à la typologie du bâti,
- soit enduits lorsqu'ils sont destinés à l'être. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les enduits ne doivent pas masquer les éléments de détails destinés à être vus (chainage d'angle, encadrement en pierre de taille, corniche, modénatures...).

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

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

L'utilisation du bois en bardage vertical, non vernis, peut être admise :

- dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles,
- dans le cadre d'une extension, à condition que la surface bardée ne dépasse pas 1/3 de la façade.

En revanche, l'utilisation de matériaux d'aspect plastique ou métallique, est interdite.

Ouvertures

Les baies doivent être de proportions verticales. En cas de percement d'ouvertures dans une façade, le principe d'ordonnement et de composition verticale doit être respecté. Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public 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 maçonneries doivent recevoir un badigeon de chaux blanche.

Menuiseries

En cas de remplacement des menuiseries, les choix de menuiseries doivent respecter la typologie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

Les menuiseries doivent être d'aspect bois peint, respectant les couleurs du nuancier local. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,...).

L'installation de volets roulants est autorisée uniquement à condition que :

- les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »),
- les volets extérieurs, en bois existants, soient conservés (lorsqu'ils ont vocation à l'être).

Éléments divers

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets de branchement encastrés doivent être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...)

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable :

- L'installation de **panneaux solaires et photovoltaïques** est admise à conditions :

- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de façon à garantir une harmonie avec le bâti existant sur lequel ils sont implantés
- il doit être évité de positionner les dispositifs sur les croupes

- **les façades solaires** sont interdites.

- **Les éoliennes domestiques** sont admises à condition d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion du dispositif sur la construction, de s'insérer dans l'environnement et de ne pas nuire au grand paysage.

Les éoliennes isolées sont interdites.

Clôtures (les murs anciens protégés au plan par une trame orange) :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes doivent être conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

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. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé. Les constructions neuves s'inspireront des grands principes de l'architecture locale saintongeaise.

Volumes

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants : les volumes dominants doivent être simples.

Façades

Les façades doivent avoir un aspect plan, enduit avec une finition talochée ou finement grattée ; de couleur claire dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ».

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, peut être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Annexes (sauf abris de jardin)

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées

- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, de la manière suivante :

Le bois ou les matériaux d'aspect bois :

- sont autorisés, de préférence posé verticalement, sur l'intégralité de la construction pour les annexes jusqu'à 20m²,
- peuvent être utilisés, de préférence posé verticalement, partiellement pour les annexes supérieures à 20m²,

A condition, dans les deux cas :

- de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
- d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les chalets préfabriqués sont interdits.

Les bardages en tôle sont interdits.

Couvertures des annexes :

- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge sont interdits
- Les couvertures en tôle sont interdites

Abris de jardin :

La surface des abris de jardin est limitée à 12 m².

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, non vernis, non brillant
- Les modèles préfabriqués, sous réserve que leur implantation assure leur meilleure intégration

Couvertures des abris de jardin :

- Les couleurs vives sont interdites
- Les couvertures en tôle sont interdites

Les changements de destination

Le projet doit respecter les proportions traditionnelles notamment concernant la réalisation d'ouvertures. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Ouvertures et menuiseries

Les fenêtres et portes-fenêtres doivent respecter le dessin traditionnel des menuiseries selon la typologie du bâti. En revanche les volets et portes d'entrée, visibles depuis la rue principale, ne doivent pas avoir un aspect plastique.

Les baies visibles depuis la rue principale doivent être de proportions verticales, les couleurs vives sont interdites.

Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions doivent être :

1. en règle générale :

- à deux pans, ou à 4 pans uniquement pour les constructions avec étages,
 - en tuiles de couleur terre cuite, de tons mêlés
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

2. la création d'un toit terrasse est admise partiellement :

- sous réserve d'une bonne intégration paysagère,
- sans que la superficie du toit terrasse ne dépasse 40% de la superficie de la toiture à pente traditionnelle,
- à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

La couverture des annexes ne doit pas avoir un aspect précaire (ex : les plaques type « fibro-ciment gris » sont interdites).

Les clôtures

Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

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).

Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat.

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,60 m le long des voies et emprises publiques
- 2,00 m le long des limites séparatives

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants, pour prolonger un paysage de clos, à condition de préserver les perspectives et vues intéressantes (sur le clocher, sur le paysage...).

Il est rappelé que les portails doivent s'ouvrir vers la propriété et non sur la rue et que les dispositifs de portails coulissants (rails) doivent être situés sur la propriété.

Dans tous les cas, les dispositions de l'article Uh II-3, 6° doivent être respectées.

Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public.

Tous les ouvrages techniques doivent recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)...

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les panneaux photovoltaïques ou solaires posés au sol sont admis uniquement si leur implantation n'a pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

- Capteurs solaires photovoltaïques ou thermiques :

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs
- solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture ou en partie basse du pan de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
- il doit être évité de les positionner sur les croupes

- **Les façades solaires** sont admises à condition ne de pas être visibles depuis l'espace public.

- **Les éoliennes domestiques** sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et de ne pas nuire au grand paysage.

Les éoliennes isolées sont interdites.

Uh II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'un projet d'intérêt général ou de sécurité qui nécessiterait la réduction des espaces libres.

En secteur Uhp :

Le projet doit tenir compte des orientations définies dans l'OAP.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les jardins ou espaces libres à conserver repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du CU sont soumis aux prescriptions suivantes :

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

Les dispositions de l'article Uh I-1 s'appliquent.

Les haies, (denticules vertes) identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU doivent être maintenues (sauf au droit des accès aux parcelles).

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagés.

Zone Uh

Les clôtures en interface avec une zone A ou N, doivent être végétales, constituées d'essences locales et diversifiées.

Uh II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

CHAPITRE III de Uh - Équipement et réseaux

Uh-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Uh-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

II.4 LA ZONE Ux

Définition de la zone

Zone destinée aux activités.

Objectif

Permettre l'évolution et le développement des activités existantes.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ux - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites -mixité fonctionnelle et sociale.
- CHAPITRE II de Ux - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ux - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Ux - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

Ux I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X CUMA et bâtiments de stockage agricoles , en cas de changement de destination de bâtiments existants.	
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X Sous conditions (cumulatives): - de fonction, indispensable au gardiennage ou fonctionnement de l'activité - d'une surface max de 60 m² de surface plancher - dont le volume est intégré au bâtiment d'activité	
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques			X
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)		X en cas de changement de destination de bâtiments existants.	

Ux-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Ux - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ux II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Sans objet.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions neuves doit garantir la bonne insertion du projet dans son environnement. Sauf contrainte technique avérée, la hauteur maximale autorisée est fixée à 12 m au faitage.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapport aux voies

Principe général

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 m de l'emprise des voies ;

Règle alternative

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons de sécurité ou architecturales.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent 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 5 mètres.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

UX II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.*

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

1. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Aspect extérieur des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales reportées au plan.

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

- Les murs destinés à être enduits doivent l'être ou être recouverts d'un bardage bois ou d'aspect bois peint ou pré-grisé.
- Les matériaux de façade, utilisés, doivent être de couleur mate.
- Les façades et les toitures doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Les imitations de matériaux doivent être évitées.
- Les couvertures doivent favoriser des couleurs proches de celle de la terre cuite.

Dispositions pour les clôtures

- Les clôtures, si elles existent auront une hauteur de 2m maximum.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
- Les clôtures en matériau plein d'aspect plastique, ainsi que les haies mono-spécifiques de résineux ou conifères sont interdites.

2. Les ouvrages techniques apparents, dispositifs liés à l'économie ou à la production d'énergie :

- Pour les constructions neuves, l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables doit faire partie intégrante du projet initial.
- Tout projet doit garantir la bonne insertion paysagère des dispositifs de production d'énergie.

UX II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

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

Les aires de stationnement et de dépôt doivent être plantées, une partie significative doit avoir un revêtement perméable.

Les principaux espaces de stationnement et de dépôt ne doivent pas être localisés entre le bâtiment principal et la voie publique principale, en revanche cette règle ne s'applique pas aux voies de dessertes secondaires ou internes.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagés.

UX II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

CHAPITRE III de Ux- Équipement et réseaux

Ux-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Ux-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le raccordement à la fibre doit être intégré dans le projet.

II.5 LA ZONE Ue

Définition de la zone

La zone Ue est destinée aux équipements publics et activités collectives, sportives, associatives.

Objectif

Permettre le développement des équipements d'intérêt collectif, nécessaires au maintien de la vie locale.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ue - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites – mixité fonctionnelle et sociale.
- CHAPITRE II de Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ue - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Ue - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

Ue 1.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques			X

Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Sans objet.

1.2. Hauteur maximale

Sans objet.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent 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.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Ue II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions nouvelles, ainsi que les adjonctions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.

Ue II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les alignements d'arbres et arbres remarquables, portés au plan au titre de l'article L.151-19 du CU, doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,

Les haies, (denticules vertes) portés au plan au titre de l'article L.151-23 du CU, doivent être maintenues (sauf au droit des accès aux parcelles).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagés.

Ue II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et pensé à l'échelle du projet.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent bénéficier d'un traitement paysager.

CHAPITRE III de Ue- Équipement et réseaux

Ue-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Ue-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel

des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

TITRE III. LES ZONES A URBANISER

III.1 LA ZONE 1AU

Définition de la zone

La zone 1AU est une zone naturelle/agricole non ou insuffisamment équipée, destinée à être aménagée à terme.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de 1AU - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites – mixité fonctionnelle et sociale.
- CHAPITRE II de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de 1AU- Équipement et réseaux

CHAPITRE I de 1AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

1AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques			X

1AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Sans objet.

1.2. Hauteur maximale

Principe général

La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 9 m au faitage.

Règle alternative

Une hauteur inférieure à 9 m pourra être imposée pour maintenir un bon niveau d'ensoleillement d'une construction voisine existante.

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

L'implantation doit respecter les orientations définies à l'OAP.

Les façades des constructions pourront être implantées soit :

- à la limite d'emprise des voies (alignement),
- dans une bande de 8 m comptée depuis l'alignement
- en retrait si ce retrait tient compte de l'implantation générale des constructions environnantes, une implantation, avec un retrait trop important, peut-être refusée pour des raisons d'insertion paysagère.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement, ou dans le prolongement des constructions existantes, ou en retrait peut être imposée, notamment pour préserver des perspectives sur le bourg et le clocher, pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

L'implantation doit respecter les orientations définies à l'OAP.

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

1AU II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Les habitations d'inspiration traditionnelle

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. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Volumes :

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants : les volumes dominants doivent être simples.

Façades

Les façades doivent avoir un aspect plan, enduit avec une finition talochée ou finement grattée ; de couleur claire proche des tonalités de la pierre locale.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre, est admise à condition :

1. dans le cas d'un changement de destination ou d'une construction d'architecture traditionnelle : de ne pas concerner l'intégralité de la façade,
2. dans tous les cas, que le bardage bois ne soit pas vernis et s'il est peint, que la couleur respecte le nuancier en annexe.

L'utilisation d'un enduit d'une couleur différente de celle autorisée ci-dessus, est admise à condition :

1. dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine : de ne concerner qu'une partie mineure de la façade,
2. pour une construction d'architecture traditionnelle : de mettre en avant certains éléments de détails (ex : une entrée...)
3. dans tous les cas, de ne pas faire appel à des couleurs vives.

Annexes (sauf abris de jardin)

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, de la manière suivante :
Le bois ou les matériaux d'aspect bois :
 - sont autorisés, de préférence posé verticalement, sur l'intégralité de la construction pour les annexes jusqu'à 20m²,
 - peuvent être utilisés, de préférence posé verticalement, partiellement pour les annexes supérieures à 20m²,A condition, dans les deux cas :
 - de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
 - d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les chalets préfabriqués sont interdits.

Les bardages en tôle sont interdits.

Couvertures des annexes :

- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge sont interdits
- Les couvertures en tôle sont interdites

Abris de jardin :

La surface des abris de jardin est limitée à 12 m².

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, non vernis, non brillant
- Les modèles préfabriqués, sous réserve que leur implantation assure leur meilleure intégration

Couvertures des abris de jardin :

- Les couleurs vives sont interdites
- Les couvertures en tôle sont interdites

Ouvertures et menuiseries

Les fenêtres et les portes-fenêtres des constructions d'architecture traditionnelle doivent respecter le dessin des menuiseries suivant la typologie du bâti.

Les baies visibles depuis la rue principale doivent être de proportions verticales, les couleurs vives sont interdites.

Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions doivent être :

1. en règle générale :

- à deux pans, ou à 4 pans uniquement pour les constructions avec étages,
- en tuiles de couleur terre cuite, de tons mêlés

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

2. la création d'un toit terrasse est admise partiellement :

- sous réserve d'une bonne intégration paysagère,
- sans que la superficie du toit terrasse ne dépasse 40% de la superficie de la toiture à pente traditionnelle,
- à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

La couverture des annexes ne doit pas avoir un aspect précaire (ex : les plaques type « fibro-ciment gris » sont interdites..).

Les clôtures

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, ...)

Les clôtures doivent être en harmonie avec celle existantes à proximité.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,60 m le long des voies et emprises publiques
- 2,00 m le long des limites séparatives

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au terrain (murs de soutènement par exemple) à la nature de l'occupation du sol (terrain de tennis) ou propres à garantir la sécurité publique.

Dans tous les cas, les dispositions de l'article 1AU II-3, 6° doivent être respectées.

Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace collectif.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)...

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

- Capteurs solaires photovoltaïques ou thermiques :

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs
- solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture ou en partie basse du pan de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
- il doit être évité de les positionner sur les croupes

- Les façades solaires sont admises à conditions de ne pas être visibles depuis l'espace public.

- Les éoliennes domestiques sont interdites

1AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Le projet doit tenir compte des orientations définies dans l'OAP.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures végétales sont imposées en limites de zone agricole (de type A).

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec les zones naturelles ou agricoles des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagés.

1AU II-4- Stationnement

Les besoins en stationnement doivent être évalués à l'échelle de la zone. Au moins 2 places de stationnements pour les logements individuels et une place minimum en cas de logements collectifs.

CHAPITRE III de 1AU - Équipement et réseaux

1AU-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

L'aménagement de la zone doit se faire dans le respect du schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Accès

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

1AU-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

TITRE IV. LES ZONES AGRICOLES

IV.1 LA ZONE A ET SOUS SECTEUR Ap

Définition de la zone

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 admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le sous-secteur Ap correspond aux secteurs agricoles sensibles d'un point de vue paysager ou constituant une zone « tampon » ou un secteur « enclavé » au sein de zones bâties ou à urbaniser.

Les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

La zone est en partie concernée par le risque de submersion marine (périmètre carte d'aléa PAC Etat 05/06/2024 porté au plan de zonage).

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE : A-I- Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE : A-II- Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE : A-III- Équipement et réseaux

CHAPITRE I de A

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X en A hors espaces proches du rivage (art L.121-10 du CU)	X En A : - le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation (hors espaces proches du rivage)	X en Ap et en A, en espaces proches du rivage
	Exploitation forestière	X en A		X en Ap
HABITATION	Logement		X En A : - une extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, en une seule fois dans une limite de 50 m ² de surface plancher - ou par le changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU - les annexes aux habitations accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtementaire (art A-II-1)	X en Ap
	Hébergement		En A : - l'extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol, en une seule fois, dans une limite de 50 m ² de surface plancher - ou par changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU	X en Ap
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X

Zone A

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X En A		X En Ap
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

De plus,

- dans les espaces proches du rivage portés au plan de zonage, les dispositions des articles L.121-13 du code de l'urbanisme s'appliquent

- dans les coupures d'urbanisation portées au plan de zonage, les dispositions de l'art. L.121-22 du CU s'appliquent. Les constructions sont interdites.

En application de l'article L.151-11 alinéa2 du code de l'urbanisme :

Sont autorisés les changements de destinations des bâtiments identifiés aux plans de zonage réglementaire.

Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :

- que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;
- qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

- Dans la zone soumise au risque submersion marine portée au plan de zonage :

- les dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 05/06/2024) s'appliquent (annexe I du règlement du PLU).

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Exploitation de carrière			X
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public			X
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X En A et Ap : - sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU - sous condition de l'application des dispositions des articles L.121-16 et L.121-17, L.121-22 du code de l'urbanisme	
Eoliennes (grand éolien)			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)	X en A hors espaces proches du rivage (art L 121-10 du CU)		X en Ap En A en espaces proches du rivage (art L.121-10 du CU)

Zone A

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Activités annexes et de conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production		X En A : dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	X en Ap
Les installations aux habitations (art. R.151-23 du CU)	X en A		X en Ap

A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de A

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise maximale

L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée :

- Une extension de 30 % de l'emprise au sol existante, en une seule fois, dans la limite de 50m² de surface plancher, à partir de la date d'approbation du PLU

Annexes aux habitations :

Les annexes sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtementaire.

- Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 12 m² par bâtiment.
- L'emprise au sol totale cumulée des constructions annexes est de 60 m² maximum (la surface des bassins de piscine n'entre pas dans le décompte de l'emprise au sol des annexes)
- Pour les panneaux photovoltaïques ou solaires implantés au sol, l'emprise au sol totale cumulée est de 30 m²

Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole : sans objet.

1.2. Hauteur maximale

Pour les extensions des constructions autres que nécessaire à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

Pour les nouvelles habitations (nécessaires à l'activité agricole), hors changement de destination, la hauteur maximale est fixée à 9 m au faitage.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur est limitée à 4,50 m.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12m au faitage sauf raison technique démontrée ; dans ce cas la hauteur pourra être supérieure, à condition de garantir la bonne insertion du projet.

Pour les panneaux photovoltaïques ou solaires implantés au sol, la hauteur maximale des dispositifs est limitée à 3 m.

Une hauteur inférieure à celle-ci-dessus peut être imposée afin de garantir l'insertion du projet dans le site.

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Dans les cas-suivants :

- 15 m de l'axe des chemins départementaux ,
- 10 m de l'axe des voies communales, et chemins ruraux

Cette distance ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux annexes édifiées en continuité des constructions existantes
- aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ;

- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons de sécurité.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

L'implantation sera fonction de la configuration des terrains et des contraintes topographiques du marais.

Des retraits par rapport aux rives de chenaux pourront être imposés. A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les annexes aux habitations doivent être édifiées en continuité des constructions existantes

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les nouvelles habitations nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées à moins de 100m des bâtiments agricoles. Cette règle ne concerne pas les changements de destination.

Les constructions annexes aux habitations sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtementaire.

L'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires au sol est admise uniquement s'ils sont accolés aux constructions existantes.

A-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales reportées au plan.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé au titre de l'article L151-19 du CU, identifié au plan de zonage:

Principe général

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

La démolition totale des immeubles protégés est interdite, toutefois la démolition partielle peut être autorisée pour :

- assurer la sécurité des usagers, ou la salubrité des locaux,
- restituer un état d'origine ou supprimer des ajouts non originels,

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- 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 est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé, ponctuellement.

Volumes

Les volumes, formes et hauteurs d'origine doivent être maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

Seule la démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée

L'unité architecturale des façades doit être respectée quelle que soit la destination des constructions.

Toitures

Toitures en tuiles :

Les toitures doivent être restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées ; Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les pentes existantes doivent être conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés, selon la typologie d'origine (ex : rives latérales saintongeaises). Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles-peut être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

Les remplacements ou les compléments doivent être en pierre de taille de pays (calcaire beige). Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve que la réparation ne soit pas visible ou en cas de dégradation trop importante de l'ensemble de la façade.

Les murs en moellons doivent être :

- soit en pierres apparentes, lorsque cela correspond à la typologie du bâti,
- soit enduits lorsqu'ils sont destinés à l'être. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les enduits ne doivent pas masquer les éléments de détails destinés à être vus.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

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

L'utilisation du bois en bardage vertical, non vernis, peut être admise :

- dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles,
- dans le cadre d'une extension, à condition que la surface bardée ne dépasse pas 1/3 de la façade.

L'utilisation de matériaux d'aspect plastique ou métallique, est interdit.

Ouvertures

Les baies doivent être de proportions verticales. En cas de percement d'ouvertures dans une façade, le principe d'ordonnement et de composition verticale doit être respecté. Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public 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 maçonneries doivent recevoir un badigeon de chaux blanche.

Menuiseries

En cas de remplacement des menuiseries, les choix de menuiseries doivent respecter la typologie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

Les menuiseries doivent être d'aspect bois peint, respectant les couleurs du nuancier local. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,...).

L'installation de volets roulants est autorisée uniquement à condition que :

- les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »),
- les volets extérieurs, en bois existants, soient conservés.

Éléments divers

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets de branchement encastrés devront être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...)

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable :

- L'installation de **panneaux solaires et photovoltaïques** est admise à conditions :

- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de façon à garantir une harmonie avec le bâti existant sur lequel ils sont implantés
- il doit être évité de positionner les dispositifs sur les croupes

L'implantation des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol est admise, à condition de respecter les règles énoncées pour les annexes.

- **les façades solaires sont interdites**

- **Les éoliennes domestiques** sont admises à condition d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion du dispositif sur la construction, de s'insérer dans l'environnement et de ne pas nuire au grand paysage.

Les éoliennes isolées sont interdites.

Clôtures (les murs anciens protégés au plan par une trame orange) :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes doivent être conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

Principe général

2.A- Les bâtiments agricoles et locaux techniques :

L'emploi de matériaux qualitatifs, comme le bois en bardage ou les façades enduites ton pierre, sont à favoriser pour les bâtiments d'exploitation.

Ils doivent présenter des volumes simples et être monochromes.

Les profils symétriques avec des pentes entre 25 et 30 % sont à privilégier.

Les profils asymétriques peuvent être acceptés sous réserve de privilégier des profils 1/3 – 2/3.

Les couleurs de façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les tons clairs, le blanc pur, le blanc cassé, les couleurs vives sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont à éviter.

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique (bardage bac acier avec RAL ajusté).

La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits, sauf impossibilité technique pour les cuves et distilleries notamment.

Les abris pour animaux ne doivent pas avoir un aspect précaire, le bardage bois vertical, non vernis, peut être imposé pour des raisons d'insertion paysagère.

Les couvertures :

- les toitures en flammé et en bac acier sont à éviter,
- le fibrociment est autorisé.

Pour assurer la meilleure insertion du bâti, il pourra être exigé des plantations en essences locales en périphérie des constructions, sous forme de haies ou bosquets permettant d'atténuer l'impact visuel.

2.B- Habitations

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. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé. Les constructions neuves s'inspireront des grands principes de l'architecture locale saintongeaise.

Volumes :

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants : les volumes dominants doivent être simples.

Façades

Les façades doivent avoir un aspect plan, enduit avec une finition talochée ou finement grattée ; de couleur claire dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ».

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, peut être admis, dans des proportions adaptées au volume de la construction, et en assurant une bonne intégration paysagère du projet.

Annexes (sauf abris de jardin)

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, de la manière suivante :

Le bois ou les matériaux d'aspect bois :

- sont autorisés, de préférence posé verticalement, sur l'intégralité de la construction pour les annexes jusqu'à 20m²,
- peuvent être utilisés, de préférence posé verticalement, partiellement pour les annexes supérieures à 20m²,

A condition, dans les deux cas :

- de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,

- d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.
Les chalets préfabriqués sont interdits.
Les bardages en tôle sont interdits.

Couvertures des annexes :

- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge sont interdits
- Les couvertures en tôle sont interdites

Abris de jardin :

La surface des abris de jardin est limitée à 12 m².

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, non vernis, non brillant
- Les modèles préfabriqués, sous réserve que leur implantation assure leur meilleure intégration

Couvertures des abris de jardin :

- Les couleurs vives sont interdites
- Les couvertures en tôle sont interdites

Les changements de destination

Le projet doit respecter les proportions traditionnelles notamment concernant la réalisation d'ouvertures. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions doivent être :

1. en règle générale :

- à deux pans, ou à 4 pans uniquement pour les constructions avec étages,
 - en tuiles de couleur terre cuite, de tons mêlés
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

2. la création d'un toit terrasse est admise partiellement :

- sous réserve d'une bonne intégration paysagère,
- sans que la superficie du toit terrasse ne dépasse 40% de la superficie de la toiture à pente traditionnelle,
- à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

La couverture des annexes ne doit pas avoir un aspect précaire (ex : les plaques type « fibro-ciment gris » sont interdites).

Les clôtures (sauf agricoles)

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération,...)

Les clôtures doivent être en harmonie avec celle existantes à proximité.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,60 m le long des voies et emprises publiques
- 2,00 m le long des limites séparatives

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants, pour prolonger un paysage de clos, à condition de préserver les perspectives et vues intéressantes (sur le clocher, sur le paysage...).

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au terrain (murs de soutènement par exemple) à la nature de l'occupation du sol (terrain de tennis) ou propres à garantir la sécurité publique.

Dans tous les cas, les dispositions de l'article A II-3, 6° doivent être respectées.

Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public.

Tous les ouvrages techniques doivent recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)...

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

- Capteurs solaires photovoltaïques ou thermiques :

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs
- solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture ou en partie basse du pan de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
- il doit être évité de les positionner sur les croupes

L'implantation des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol est admise, à condition de respecter les règles énoncées pour les annexes.

-Les façades solaires sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et de ne pas nuire au grand paysage.

- Les éoliennes domestiques sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et de ne pas nuire au grand paysage.

Les éoliennes isolées sont interdites.

A-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'un projet d'intérêt général ou de sécurité qui nécessiterait la réduction des espaces libres.

Pour assurer la meilleure insertion du bâti, il pourra être exigé des plantations en essences locales en périphérie des constructions, sous forme de haies ou bosquets permettant d'atténuer l'impact visuel.

Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

La végétation à planter doit être inspirée d'essences locales comme le frêne, tamaris, érable...

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les jardins ou espaces libres à conserver repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du CU, sont soumis aux prescriptions suivantes :

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

Les dispositions de l'article A I-1 s'appliquent.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres et arbres remarquables, portés au plan au titre de l'article L.151-19 du CU,, doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,

Les haies, (denticules vertes) portées au plan au titre de l'article L.151-23 du CU, doivent être maintenues (sauf au droit des accès aux parcelles) et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Des préconisations concernant ces essences sont annexées au règlement (annexe D).

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locales s'il s'agit d'une essence exogène.

Elles peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagés.

A-II-4 - Stationnement

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

CHAPITRE III de A

Équipement et réseaux

A-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un 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, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

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

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

A-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE V. LES ZONES NATURELLES

V.1 LA ZONE N ET SOUS-SECTEURS Nr ET Npr

Définition de la zone

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'espaces naturels.

Cette zone est constituée par les secteurs suivants :

- Le **secteur N** correspond aux zones naturelles à protéger.
- Le **secteur Nr** correspond aux zones naturelles à protéger, en espace remarquable.
- Le **secteur Npr** correspond à secteur d'activités touristiques et nautiques de loisirs en espace remarquable et en zone submersible.

*En zone N les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.
En secteurs Nr et Npr les dispositions des articles L.121-23, L.121-24 et R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.*

Dans la bande littorale portée au plan, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

La zone est en partie concernée par le risque de submersion marine (périmètre carte d'aléa PAC Etat 05/06/2024 porté au plan de zonage).

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE N I - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE N-II- Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE N-III- Équipement et réseaux

CHAPITRE I de N

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	En N hors espace proches du rivage	X en Nr dans le respect de l'article R.121-5 du CU	X en Npr
	Exploitation forestière	En N hors espace proches du rivage		X en Nr et Npr
HABITATION	Logement		En zone N : - une extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, en une seule fois, dans une limite de 50 m ² de surface plancher - les annexes aux habitations accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtementaire - les annexes aux habitations accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtementaire (art N-II-1)	X en Nr et Npr
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X en Npr dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	X En N et Nr
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X en Npr dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X en Npr dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	X En N et Nr
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

De plus,

- En secteurs Nr et Npr :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

- dans les espaces proches du rivage portés au plan de zonage, les dispositions des articles L.121-13 du code de l'urbanisme s'appliquent

- dans la bande littorale portée au plan de zonage, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

- dans les coupures d'urbanisation portées au plan de zonage, les dispositions de l'art. L.121-22 du CU s'appliquent. Les constructions sont interdites.

- Dans la zone soumise au risque submersion marine portée au plan de zonage :

- les dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 05/06/2024) s'appliquent (annexe I du règlement du PLU).

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaires à la gestion de l'eau – ou indispensables à la défense incendie – ou liés aux voiries – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières En Nr et Npr : dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X	X En Nr et Npr: dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	
Exploitation de carrière			X
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public		X En zone N : sous condition de l'application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme En Nr et Npr: en Npr dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X Dans la zone N et tous secteurs : A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral En Nr et Npr : en Npr dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	

Zone N et sous-secteurs

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Eoliennes			X
Dépôts et stockages de matériaux			X

N-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

N-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise maximale

Les dispositions des articles R.121-5, L121-13, L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Annexes aux habitations :

Les annexes sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtementaire.

- Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 12 m² par bâtiment.
- L'emprise au sol totale cumulée des constructions annexes est de 60 m² maximum (la surface des bassins de piscine n'entre pas dans le décompte de l'emprise au sol des annexes)
- Pour les panneaux photovoltaïques ou solaires implantés au sol, l'emprise au sol totale cumulée est de 30 m²

1.2. Hauteur maximale

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur est limitée à 4,50 m.

Pour les panneaux photovoltaïques ou solaires implantés au sol, la hauteur maximale des dispositifs est limitée à 3 m.

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les annexes aux habitations doivent être édifiée en continuité des constructions existantes

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les annexes aux habitations doivent être édifiée en continuité des constructions existantes

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions annexes aux habitations sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtementaire.

L'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires au sol est admise uniquement s'ils sont accolés aux constructions existantes.

N-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé au titre de l'article L151-19 du CU, identifié au plan de zonage :

Principe général

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

La démolition totale des immeubles protégés est interdite, toutefois la démolition partielle peut être autorisée pour :

- assurer la sécurité des usagers, ou la salubrité des locaux,
- restituer un état d'origine ou supprimer des ajouts non originels,

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade doit soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- 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 est souhaitable que la reconstitution de cette façade maintienne apparents ces éléments de structure. Le bois pourra être utilisé, ponctuellement.

Volumes

Les volumes, formes et hauteurs d'origine doivent être maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

Seule la démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée

L'unité architecturale des façades doit être respectée quelle que soit la destination des constructions.

Toitures

Toitures en tuiles :

Les toitures doivent être restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées ; Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les pentes existantes doivent être conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés, selon la typologie d'origine (ex : rives latérales saintongeaises). Si des châssis de toit sont prévus ils seront de taille minimum, limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles-peut être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

Les remplacements ou les compléments doivent être en pierre de taille de pays (calcaire beige). Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve que la réparation ne soit pas visible ou en cas de dégradation trop importante de l'ensemble de la façade.

Les murs en moellons doivent être :

- soit en pierres apparentes, lorsque cela correspond à la typologie du bâti,
- soit enduits lorsqu'ils sont destinés à l'être. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

Les enduits ne doivent pas masquer les éléments de détails destinés à être vue.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants il est nécessaire d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place

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

L'utilisation du bois en bardage vertical, non vernis, peut être admise :

- dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles,
- dans le cadre d'une extension, à condition que la surface bardée ne dépasse pas 1/3 de la façade.

L'utilisation de matériaux d'aspect plastique ou métallique, est interdit.

Ouvertures

Les baies doivent être de proportions verticales. En cas de percement d'ouvertures dans une façade, le principe d'ordonnement et de composition verticale doit être respecté. Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public 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 maçonneries doivent recevoir un badigeon de chaux blanche.

Menuiseries

En cas de remplacement des menuiseries, les choix de menuiseries doivent respecter la typologie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries seront posées à 20 cm minimum de l'extérieur du nu du mur.

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

Les menuiseries doivent être d'aspect bois peint, respectant les couleurs du nuancier local. L'apport de matériaux de substitution ne peut qu'être exceptionnel en gardant toutes les dispositions d'origine (proportions et profils des montants, petits bois, couleurs, recoupes,...).

L'installation de volets roulants est autorisée uniquement à condition que :

- les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »),
- les volets extérieurs, en bois existants, soient conservés.

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets de branchement encastrés devront être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...)

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit sur les façades visibles depuis la rue.

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable

- L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions :

- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de façon à garantir une harmonie avec le bâti existant sur lequel ils sont implantés
- il doit être évité de positionner les dispositifs sur les croupes

L'implantation des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol est admise, à condition de respecter les règles énoncées pour les annexes.

- les façades solaires sont interdites

- Les éoliennes domestiques sont admises à condition d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion du dispositif sur la construction, de s'insérer dans l'environnement et de ne pas nuire au grand paysage.

Les éoliennes isolées sont interdites.

Clôtures (les murs anciens protégés au plan par une trame orange) :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes doivent être conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons. En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme) :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

2.A- Les bâtiments agricoles et locaux techniques :

L'emploi de matériaux qualitatifs, comme le bois en bardage ou les façades enduites ton pierre, sont à favoriser pour les bâtiments d'exploitation.

Ils doivent présenter des volumes simples et être monochromes.

Les profils symétriques avec des pentes entre 25 et 30 % sont à privilégier.

Les profils asymétriques peuvent être acceptés sous réserve de privilégier des profils 1/3 – 2/3.

Les couleurs de façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les tons clairs, le blanc pur, le blanc cassé, les couleurs vives sont interdits.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont à éviter.

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés de préférence en bardage bois ou à défaut en bardage métallique (bardage bac acier avec RAL ajusté).

La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits, sauf impossibilité technique pour les cuves et distilleries notamment.

Les abris pour animaux ne doivent pas avoir un aspect précaire, le bardage bois vertical, non vernis, peut être imposé pour des raisons d'insertion paysagère.

Les couvertures :

- les toitures en flammé et en bac acier sont à éviter,
- le fibrociment est autorisé.

Pour assurer la meilleure insertion du bâti, il pourra être exigé des plantations en essences locales en périphérie des constructions, sous forme de haies ou bosquets permettant d'atténuer l'impact visuel.

Les carrelats doivent avoir un aspect proche de ceux des carrelats anciens (voir fiche en annexe).

2.B- habitations

Les extensions des constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants : les volumes dominants doivent être simples.

Les façades doivent avoir un aspect plan, enduit avec une finition talochée ou finement grattée ; de couleur claire proche des tonalités de la pierre locale.

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, est admise à condition :

- de ne pas concerner l'intégralité de la façade,
- que le bardage bois ne soit pas vernis,

Les changements de destination

Le projet doit respecter les proportions traditionnelles notamment concernant la réalisation d'ouvertures. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Volumes :

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants : les volumes dominants doivent être simples.

Façades

Les façades doivent avoir un aspect plan, enduit avec une finition talochée ou finement grattée ; de couleur claire dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ».

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, peut être admis dans la mesure où celle-ci restera dans des proportions limitées.

Annexes (sauf abris de jardin)

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, de la manière suivante :

Le bois ou les matériaux d'aspect bois :

- sont autorisés, de préférence posé verticalement, sur l'intégralité de la construction pour les annexes jusqu'à 20m²,
- peuvent être utilisés, de préférence posé verticalement, partiellement pour les annexes supérieures à 20m²,

A condition, dans les deux cas :

- de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
- d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.

Les chalets préfabriqués sont interdits.

Les bardages en tôle sont interdits.

Couvertures des annexes :

- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge sont interdits
- Les couvertures en tôle sont interdites

Abris de jardin :

La surface des abris de jardin est limitée à 12 m².

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, non vernis, non brillant
- Les modèles préfabriqués, sous réserve que leur implantation assure leur meilleure intégration

Couvertures des abris de jardin :

- Les couleurs vives sont interdites
- Les couvertures en tôle sont interdites

Les changements de destination

Le projet doit respecter les proportions traditionnelles notamment concernant la réalisation d'ouvertures. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Toitures

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions doivent être :

- à deux pans, ou à 4 pans uniquement pour les constructions avec étages,
- en tuiles de couleurs terre cuite,

La couverture des annexes ne doit pas avoir un aspect précaire. (voir « Annexes » et « Abris de jardin »)

Les clôtures (sauf agricoles)

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération,...)

Les clôtures doivent être en harmonie avec celles existantes à proximité.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,60 m le long des voies et emprises publiques
- 2,00 m le long des limites séparatives

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants, pour prolonger un paysage de clos, à condition de préserver les perspectives et vues intéressantes (sur le clocher, sur le paysage...).

Dans tous les cas, les dispositions de l'article N II-3, 6° doivent être respectées.

Des dispositions particulières pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au terrain (murs de soutènement par exemple) à la nature de l'occupation du sol (terrain de tennis) ou propres à garantir la sécurité publique.

Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public.

Tous les ouvrages techniques doivent recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)...

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

- Capteurs solaires photovoltaïques ou thermiques :

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés et :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs
- solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture ou en partie basse du pan de la toiture
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
- il doit être évité de les positionner sur les croupes

L'implantation des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol est admise, à condition de respecter les règles énoncées pour les annexes.

-**Les façades solaires** sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et de ne pas nuire au grand paysage.

- **Les éoliennes domestiques** sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et de ne pas nuire au grand paysage.

Les éoliennes isolées sont interdites.

N-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'un projet d'intérêt général ou de sécurité qui nécessiterait la réduction des espaces libres.

Pour assurer la meilleure insertion du bâti, il pourra être exigé des plantations en essences locales en périphérie des constructions, sous forme de haies ou bosquets permettant d'atténuer l'impact visuel.

La végétation à planter doit être inspirée d'essences locales comme le frêne, tamaris, érable...

Les emplacements de camping doivent être entretenus, plantés et arborés avec des essences locales, et les espaces communs traités de façon qualitative.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les alignements d'arbres et arbres remarquables, portés au plan au titre de l'article L.151-19 du CU, doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

Les haies, (denticules vertes) identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU doivent être maintenues (sauf au droit des accès aux parcelles) et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Des préconisations concernant ces essences sont annexées au règlement (annexe D).

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locales s'il s'agit d'une essence exogène.

Elles peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagées.

N-II-4 - Stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de N

Équipement et réseaux

N-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

N-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

Electricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant. Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

LES ANNEXES

- A. 1 - Lexique national d'urbanisme**
- A.2 - La liste des destinations et sous-destinations**
- B. Mode de mise en valeur du bâti ancien**
- C. Le nuancier**
- D. La palette végétale**
- E. Illustrations**
- F. Les carrelets**
- G. La liste des bâtiments pouvant changer de destination**
- H. Archéologie : arrêté et carte**
- I. Carte des canalisations d'eau potable de diamètre supérieur à 100 mm (Eau17)**

A. 1-Lexique national d'urbanisme

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la constructions principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'un accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les

ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

A.2 - La liste des destinations

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les 5 destinations et 20 sous-destinations

Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **20 sous-destinations limitatives** suivantes :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Définition des sous-destinations</i>
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	<i>Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</i>
	2. Exploitation forestière	<i>Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</i>
2. Habitation	3. Logement	<i>Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ». La sous-destination « Logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</i>
	4. Hébergement	<i>Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</i>

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Définition des sous-destinations</i>
3. Commerce et activités de service	5. Artisanat et commerce de détail	<i>Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</i>
	6. Restauration	<i>Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</i>
	7. Commerce de gros	<i>Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</i>
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</i>
	9. Hébergement hôtelier et touristique	<i>Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</i>
	10. Cinéma	<i>Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du Cinéma et de l'Image animée accueillant une clientèle commerciale.</i>
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	11. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	<i>Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</i>
	12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	<i>Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</i>
	13. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<i>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</i>

Destination	Sous-destination	Définition des sous-destinations
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	14. Salles d'art et de spectacles	<i>Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</i>
	15. Équipements sportifs	<i>Recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</i>
	16. Autres équipements recevant du public	<i>Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</i>
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17. Industrie	<i>Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de</i>
	18. Entrepôt	<i>Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</i>
	19. Bureau	<i>Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</i>
	20. Centre de congrès et d'exposition	<i>Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</i>

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du CU s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

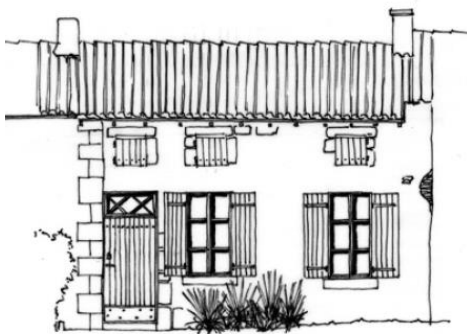
Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

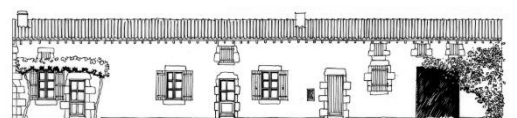
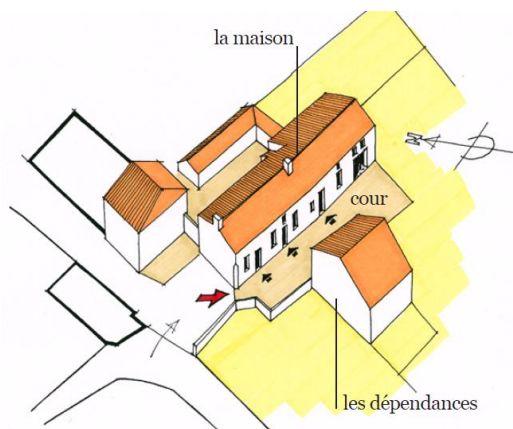
- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

B. Mode de mise en valeur du bâti ancien

source : « Bien restaurer nos maisons saintongeaises » CAUE 17



Maisons à escalier extérieur



Les petites maisons

- maisons de journalier agricole,
- fermettes,

Les éléments caractéristiques

- La **maçonnerie de moellons** plus ou moins grossiers liés par quelques pierres de taille comporte souvent **des éléments remarquables** : pierre d'évier, cheminée, four.
- Les **enduits et badigeons à la chaux au ras des pierres de taille** lui donnent ce caractère simple et authentique si remarquable.
- Les **ouvertures sont de petites dimensions**. Elles sont disposées en fonction des besoins sans ordre ni régularité.
- Les bois de charpente apparents sont grossiers.

Éléments à protéger

- Le **volume général** est à préserver.
- Les **toits, auvents, escaliers extérieurs, éléments remarquables**.
- La **restauration nécessite d'utiliser les mêmes matériaux traditionnels** (pierres, moellons, tuiles de terre cuite, bois...).
- Les **ajouts d'éléments modernes** (fenêtres de toit, volets roulants, percements de garage) ne sont pas adaptés.

Les longères

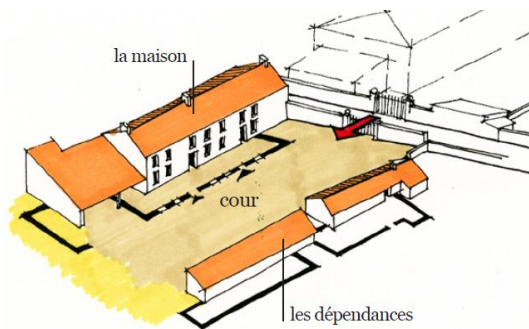
Les éléments caractéristiques

- Une organisation linéaire détermine une longue cour devant la maison.
- Une implantation généralement perpendiculaire à la voie avec un accès latéral.
- Une orientation dominante : Sud ou Sud-Est.
- Le rythme et la hauteur des ouvertures ne sont pas réguliers ; ils répondent à la diversité des espaces intérieurs.
- L'architecture est sans décor, faite de matériaux simples utilisés pour leur solidité et leur durabilité.

Éléments à protéger

- Veiller à conserver l'harmonie des ouvertures existantes, conserver la diversité des ouvertures de la façade
- Conserver la hauteur de la maison conserver les volumes existants.
- Préserver la simplicité des matériaux de façade.
- La cour devient jardin : équilibrer les surfaces minérales et les aires plantées sans encombrer cet espace.
- Conserver le petit patrimoine témoin de l'histoire (puits, four, pigeonnier) qui peut valoriser l'aménagement du jardin.

Maison Saintongeaise



Les éléments caractéristiques

- Implantée perpendiculairement à la rue avec un portail d'accès sur le côté, ou bien parallèlement avec un jardin sur rue.
- Sa volumétrie simple comporte toujours un étage, parfois un attique sur le grenier (demi niveau éclairé par des oculi).
- Bien ordonnancée, la façade principale est orientée Sud ou Sud-Est, **elle est enduite pour mettre en valeur tous les détails architecturaux en pierre de taille.**
- Les percements sont réguliers, les fenêtres d'étage et de combles sont axées sur celles du rez-de-chaussée.
- Assez nombreuses, **les fenêtres aux encadrements en pierre de taille sont plus hautes que larges.**

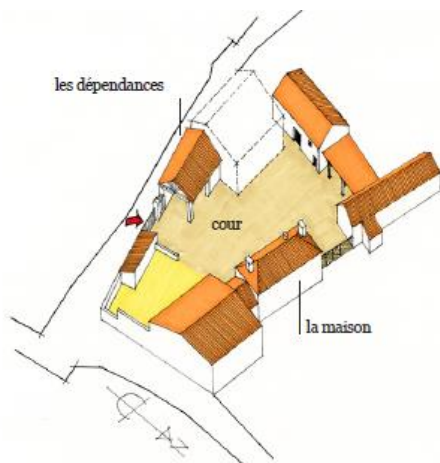
Éléments à protéger

- L'organisation du volume et les proportions de cette maison ne supporteraient pas une surélévation.
- **Pour toute nouvelle ouverture, respecter le caractère existant de la façade principale (rapport hauteur/largeur et axe des ouvertures)**
- Les toitures sont importantes.
- **Les éléments de détails architecturaux tels que corniche, bandeau, sont à conserver à l'identique. La façade doit rester enduite** (mortier de chaux et sable taloché lissé).
- La cour doit rester un espace libre.

Les propriétés viticoles

Les éléments caractéristiques

- Une organisation générale refermée sur une grande cour fonctionnelle ceinturée par une succession de constructions et prolongée par des murs de clos à l'alignement du domaine public.
- Un franchissement par un grand portail marque l'entrée de la propriété.
- Les volumes bâtis liés à l'activité sont imposants mais simples avec des maçonneries de moellons de belle qualité.
- La maison ne représente qu'une petite partie de l'ensemble, sa façade orientée Sud développe une architecture plus élaborée : couverture à quatre pans, décor de façade et composition soignés.

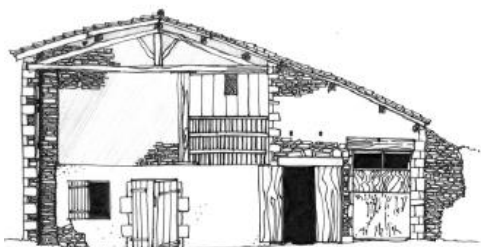
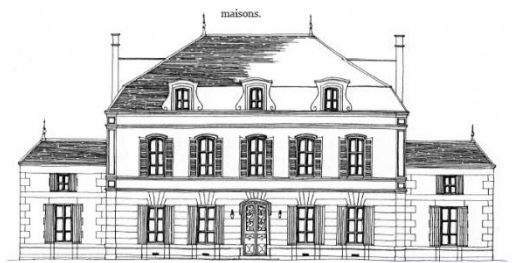


Éléments à protéger

- Conserver le caractère plus noble de la façade de la maison, sa richesse et son organisation très symétrique ; conserver les mises en oeuvre d'origine, notamment les enduits à la chaux.
- Éviter de fractionner la cour par des murs et des jardinets dans des opérations de réhabilitation comportant plusieurs logements.

Les maisons de maître

Caractéristiques



Grange à pignon ouvert avec séchoir sous la charpente

- L'habitation s'implante en recul de la rue dont elle est séparée par un jardin de présentation.
- Le corps de bâti principal est souvent accompagné de deux ailes latérales.
- La façade principale, Sud ou Est, est composée de trois ou cinq travées symétriques. La double orientation de la maison implique un volume élargi et une symétrie traversante de part et d'autre du bâti.
- Les murs de clos sont très hauts. Seul le portail ménage une transparence sur la propriété.
- Une grande cour intérieure, pouvant aller jusqu'au jardin, dégage l'espace autour de la maison.
- Ses dépendances, constituées de hangars, de chais ou d'un pigeonnier, se situent en annexe de l'habitation dans un contexte agricole et plutôt dans le prolongement du clos dans un environnement plus urbain.
- Les détails architecturaux élaborés signent l'élégance de ces maisons.

Éléments à protéger

- Les surélévations et extensions de toute nature sont nuisibles à l'unité générale.
- Les nombreuses ouvertures ne nécessitent pas d'ouvertures supplémentaires.
- Les modénatures particulières (corniche, cheminée, épis de faîtage) sont à préserver en l'état initial.
- Le caractère d'ensemble de la propriété doit être conservé en gardant l'unité foncière en un seul lot.
- Le jardin comme les dépendances ne doivent pas être fragmentés ou divisés par des clôtures.
- La conservation des arbres imposants et des essences variées ou exotiques passe par une gestion douce et régulière des tailles.

Les dépendances agricoles et leurs évolutions

En cas de changement de destination d'anciens bâtiments ruraux traditionnels (ex : chais, grange, ...) on cherchera à :

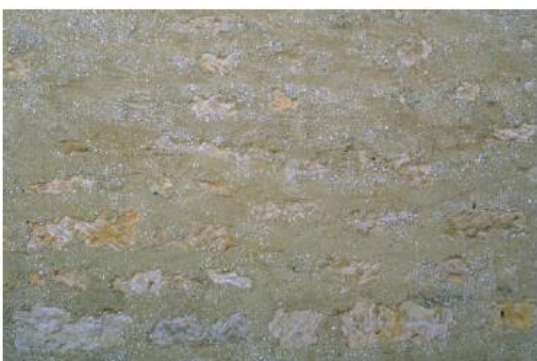
- - ne pas multiplier la création d'ouvertures ;
- - faire des choix de requalification adaptés à la qualité du bâti (traitement des enduits, de la pierre...)
- - conserver des éléments de détails, lorsqu'ils existent.



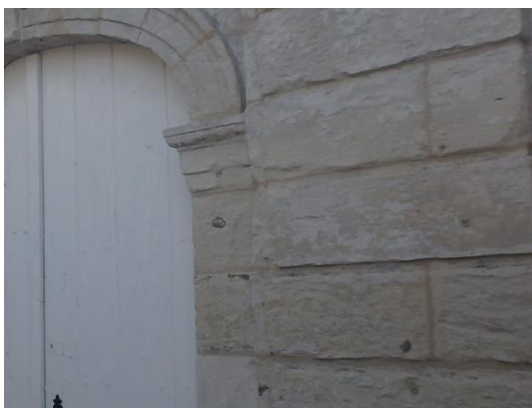
Moellons assisés (de carrière)



Moellons bruts (pierres de champ)



Enduit à fleur de moellons



Pierre de taille

Maçonnerie et enduit

Trois techniques sont utilisées en fonction de l'usage du bâtiment et de son statut :

Les moellons nus :

Ils sont posés à sec quand la pierre est de belle qualité ou à joints affleurants au mortier de chaux et sable pour des moellons dits « tout venant » non extraits en carrière ; ils sont réservés aux bâtiments d'exploitation, aux dépendances, parfois à certaines façades non exposées des maisons et aux murs de clôture.

La mise en oeuvre laisse une certaine perméabilité à l'air, permettant une bonne tenue à l'humidité (et par conséquent au salpêtre).

- Respecter la mise en oeuvre d'origine, restaurer les joints avec des mortiers de chaux et sable, proscrire les liants hydrauliques.
- Prendre soin de la fragilité de ces murs en protégeant le chaperon et en rejointoyant ; si leur état est médiocre, faire un enduit à fleur de moellons.

Les moellons enduits, technique la plus courante :

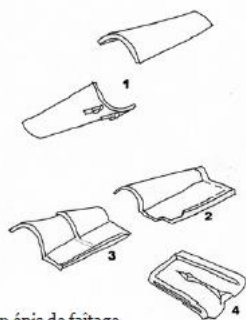
Les murs sont constitués d'une maçonnerie de moellons protégée par un enduit mince à la chaux grasse. Les encadrements des ouvertures, les chaînages d'angles et les détails architecturaux (corniche, bandeaux, soubassement) sont quant à eux en pierre de taille et se détachent de la surface lisse de l'enduit. Ils restent cependant au même nu.

- Ne pas mettre à nu des moellons qui ont toujours été protégés, le gel peut faire éclater la pierre et porter atteinte à la stabilité de l'ouvrage.
- Conserver l'enduit pour permettre la lecture des lignes architecturales de la façade.
- Restaurer dans le respect des matériaux, nettoyer à l'eau douce les enduits existants et éventuellement faire un badigeon de chaux pour allonger la durée de vie de celui-ci ; quand il y a nécessité de refaire l'ensemble, le mortier riche en liant sera constitué de chaux grasse et de sable non tamisé, les préparations prêtes à l'emploi sont tolérables mais en conservant les techniques de finition traditionnelles, talochées et lissées en respectant l'irrégularité de la maçonnerie.

La pierre de taille :

Cette pierre calcaire presque blanche est très tendre, elle est extraite des carrières locales. Elle se pose à joints très minces en parement de 20 à 30 cm d'épaisseur, elle est souvent doublée à l'intérieur par du moellon. Avec le temps, la pierre se protège en créant à sa surface une carapace, nommée calcin (carbonate de sodium). Cette croûte, qui s'épaissit, assure une défense naturelle. Il faut donc traiter la pierre avec douceur, pour conserver son aspect et ses qualités techniques.

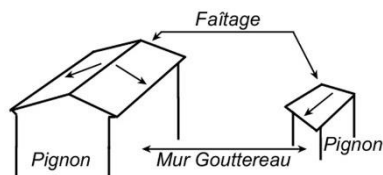
- 1 - Tuile canal
- 2 - Tuile romane
- 3 - Tuile romane canal (à éviter en restauration)
- 4 - Tuile losangée



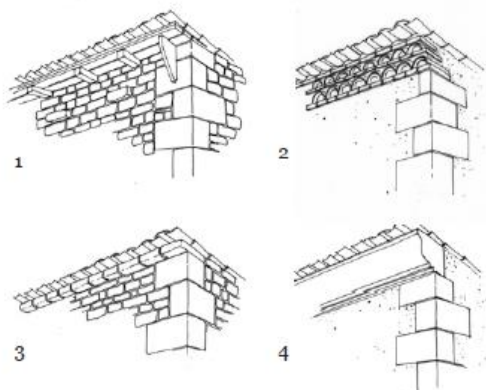
Toit en tuiles losangées avec un épis de faîtage



Toit en ardoises et lucarnes



*Le mur gouttereau est le mur portant une gouttière ou un chéneau terminant le versant de toiture et recevant les eaux par opposition au mur pignon.



Les débords de toit :

- 1 - Chevrons dépassants
- 2 - Génoise
- 3 - Ressaut en pierre plate
- 4 - Corniche en pierre de taille

Les toitures

Les pentes de toit étant très faibles, les combles sont rarement utilisables. On préférera retrousser les entrails pour dégager du volume plutôt que de bouleverser la hauteur et les proportions du bâtiment.

• Les couvertures sont de trois natures différentes :

- La plus usitée sur l'habitat traditionnel est la tuile canal dite «**tige de botte**». Elle se pose sur des pentes qui varient de 25 à 30 %, sur des supports de type liteaux ou voliges ; les faîtages et les rives sont scellés.
- La **tuile mécanique losangée** est parfois utilisée sur des constructions de la fin du XIX^{ème} s. Elle se pose sur des pentes de 30 à 40 %, le faîte du toit se termine par une crête en terre cuite ou un lignolet plus travaillé.
- L'**ardoise** se trouve sur des constructions aux volumétries plus cossues, avec des pentes de 40 % minimum, les faîtages se terminent par une zinguerie.

Éléments à protéger

- Conserver les matériaux d'origine, pour préserver l'identité de la construction.
- utiliser les matériaux de toiture adaptés à la pente et à la typologie du bâti.
- Adapter les techniques actuelles, en restaurant avec des matériaux de réemploi sur les parties visibles.
- Eviter les supports prêts à l'emploi qui sont raides et ne s'adaptent pas à la souplesse de la charpente.

Les égouts de toit :

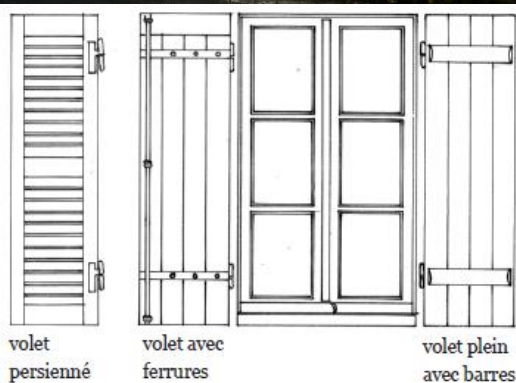
Les différents systèmes caractérisent aussi la construction. Ils font partie des détails de modénature à préserver.

• Pour les toits de tuiles :

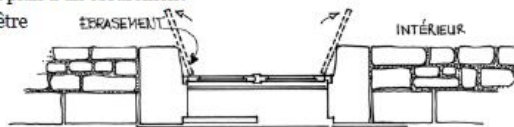
- Sur les murs gouttereaux*, le dernier rang de tuiles s'appuie sur des chevrons dépassants, ou sur un lit de pierres plates, une génoise de tuiles, une corniche en pierre de taille. Il n'y a pas en principe de gouttière puisque ces dispositifs permettent de repousser l'eau de l'aplomb du mur.
- Sur les pignons, il n'y a pas de débord mais la rive se termine à la saintongeaise par le scellement du dernier rang de tuiles.

• Quant aux toits d'ardoises, d'autres techniques, de type zinguerie sont mis en oeuvre.

- Conserver les mises en oeuvre anciennes qui sont respectueuses des matériaux à protéger et qui résistent mieux au temps.
- Eviter les dalles en plastique, préférer des techniques plus pérennes, en zinc, voire en aluminium.



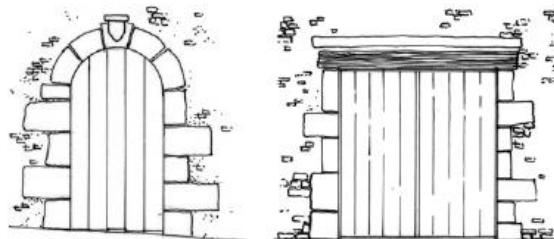
Vue en plan d'un ébrasement de fenêtre



Proportions verticales des fenêtres



Les portes de dépendances



Les portes d'entrée



Les ouvertures et menuiseries

• Les dimensions :

Leurs proportions sont nettement plus hautes que larges. Les dimensions sont choisies en fonction de leur usage ou de la composition de la façade (se référer au volet précédent «typologie»).

• Les fenêtres :

- Les menuiseries sont en bois, peintes, le vitrage est recoupé en 2, 3 ou 4 carreaux par vantail selon la hauteur de l'ouverture, la proportion devant rester verticale.

- Les huisseries sont posées à 20 cm en retrait du nu extérieur du mur, permettant un ébrasement intérieur pour une bonne diffusion de la lumière.

• Les volets :

Ils habillent et rythment les façades. En bois peint, ils sont pleins à lames verticales avec pentures ou barres hautes et basses (sans écharpe). Sur les maisons de ville et certaines demeures de maître, les volets peuvent être persiennés.

• Les portes :

Elles se différencient par leur fonction :

- La porte d'entrée est mise en valeur par un dessin particulier, pleine, avec ou sans imposte, vitrée pour les plus anciennes, ou vitrée avec une ferronnerie à partir du XIXe s.

- Les portes dites utilitaires, de chais, granges ou autres servitudes, sont pleines à lames verticales et larges. Elles sont de teinte sombre ou de même nature que la maison.

• Le gros oeuvre :

- L'encadrement des ouvertures est en pierre de taille. Il se compose de linteaux monolithes, jambages harpés, appuis de baies et seuil. Ils constituent une partie de la modénature de la façade.

- Ces encadrements affleurent l'enduit ou les moellons. Ils sont très rarement saillants.

Les larges baies peuvent avoir des dispositions différentes, linteau clavé de formes diverses ou linteau en bois.

Éléments à protéger

- Maintenir les mises en oeuvre, éviter les matériaux intrus (béton, ciment, coffre en plastique...).

- Conserver les proportions des matériaux d'origine (boutisse, appui, linteau...).

- Conserver la composition et les proportions des ouvertures existantes. S'il y a nécessité d'en créer, elles devront s'inscrire dans le rythme de la façade.

- Profiter des grandes ouvertures existantes pour faire entrer la lumière et avoir un traitement plus contemporain des menuiseries.



Les couleurs

La pierre : calcaire du bioclastique et fossilifère du crétacé supérieur, constituée de débris de coquilles. Sa couleur ocre clair est due aux oxydes ferriques qui lui donnent une teinte chaude et caractéristique.

Les enduits : les sables qui constituent la base du mortier mélangés à la chaux grasse donnent la teinte de finition. Ils sont issus de quelques carrières locales, leur texture est peu compacte. Ces enduits talochés sur les murs de moellons sont de couleur blonde à ocre rose, ils mettent en valeur la pâleur de la pierre de taille.

Les badigeons : réalisés au lait de chaux (chaux grasse diluée), parfois pigmentés d'une pointe d'ocre, ils forment une pellicule presque transparente donnant une unité à la façade.

Les toitures : généralement couvertes en tuiles, elles offrent une gamme de couleurs panachée. La terre cuite se patine avec le temps, les tonalités vont du rose clair à l'orangé plus foncé.

Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, crème ou gris clair, sauf sur les dépendances où les teintes peuvent être sombres.

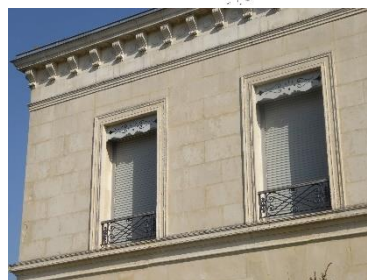
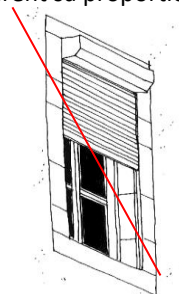
Les volets sont sur des tonalités claires et nuancées : blanc, beige, gris, bleu, vert. Les ferrures sont peintes de la même couleur.

Intégrer les éléments techniques, quelques exemples



exemple de pose d'un lambrequin avec conservation des volets.

Les volets roulants extérieurs dénaturent l'encadrement de la baie, effacent la lisibilité de la menuiserie et altèrent sa proportion

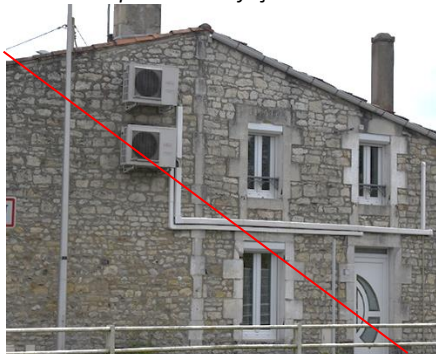


Dissimuler les coffres des volets roulants derrière un lambrequin en bois ou à l'intérieur de la façade. Tout en conservant les volets sur le bâti traditionnel, pour ne pas dénaturer la façade.

Exemples de différentes installations plus ou moins qualitatives



En surplomb de la façade à éviter



A éviter, dénature la façade et déborde sur le domaine public

Définition :

Lambrequin : plaque découpée en bois, tôle, zinc, masquant ou couronnant un chéneau, une rive, un faîte.

Masquer les éléments techniques en façade pour limiter les impacts visuels.

Exemple ci-dessous



...dans un sopirail, c'est une des solutions possibles



Contre-exemple : Isolation par l'extérieur sur chevron - la toiture a été réhaussée pour l'isolation, la partie extérieure/débordante a été traitée par un caisson/linteau en PVC. Les éléments de détails d'origine sont masqués, la façade dénaturée.



Contre-exemple : remplacement des menuiseries bois par du PVC, retrait des volets en bois...Enduit est abimé en proie aux intempéries et source importante de déperdition thermique.



Contre-exemple : isolation par l'extérieur (bardage PVC) sur un pignon (avec débord sur l'emprise publique) – mise à nu du moellon de la façade destinée à être enduite.

Amélioration thermique du bâti ancien

Isolation de la toiture

La toiture constitue un élément architectural clé, souvent le plus visible d'un bâtiment et un des lieux de l'expression architecturale. Pour cet élément plus que pour beaucoup d'autres, il est donc souvent nécessaire d'avoir une approche locale. Les déperditions par la toiture sont importantes, sa rénovation thermique est parfois peu onéreuse.

- Veiller à limiter l'impact sur l'aspect extérieur du bâti (voir contre-exemple).
- Avant d'entreprendre des travaux d'isolation procéder à un examen minutieux de l'état des bois.
- Autour des conduits de cheminée, les isolants doivent être incombustibles.

Rénovation des fenêtres

Les déperditions dues aux fenêtres, représentent environ 10% des déperditions d'une maison non isolée. De nombreuses rénovations ont été réalisées de façon inadaptée et ont abouti à une perte de caractère patrimonial. Les anciennes fenêtres n'ont pas une bonne perméabilité à l'air, elles participent au renouvellement d'air du bâti ancien.

Les menuiseries sur le bâti ancien patrimonial :

- Maintenir les dimensions existantes (taille et clair de vitrage) et la nature de la menuiserie.
- Dans le cas de remplacement de fenêtres avec des menuiseries aluminium, il faut des ruptures de pont thermique (cela permet d'éviter le phénomène de condensation)
- Visibles également de l'extérieur, les appuis et les jets d'eau qui composent l'assise d'une fenêtre devraient être conservés, sinon remplacement à l'identique.
- Pour la rénovation des fenêtres, le bois est fortement recommandé. Le PVC pose problème pour diverses raisons. L'épaisseur de son profil dénature l'aspect du vitrage. Le fait que ce soit un matériau moderne ayant une texture différente de celle du bois. De manière générale le PVC pose problème par la perte de l'authenticité et de l'histoire de la fenêtre.

La façade

Il faut différencier le type de matériaux de construction (pierre de taille, moellon destiné à être enduit, brique...) afin de savoir quel traitement est approprié. Les pierres de taille ne doivent pas être enduites, en revanche les murs constitués de moellons sont destinés à recevoir un enduit adapté/traditionnel (pas d'enduit ciment...). Les façades de bâti ancien ne doivent pas être isolées par l'extérieur au risque d'emprisonner l'humidité, dont les conséquences sont irréversibles.



Exemple de mur bahut doublé d'une haie (à conserver)



Exemple de muret traditionnel en pierre (à conserver)



Contre-exemple : mur en canis PVC



Contre-exemple : mur en gabion de pierre

Les murs de clôture

Les murs de clôture jouent un rôle majeur dans la qualité de l'ensemble urbain.

Il est donc essentiel de respecter de grands principes afin que la construction s'insère dans le site.

Pour les clôtures anciennes :

- lorsqu'ils sont en pierre de taille, surmontés ou non d'une grille, les éléments doivent être conservés, le mur ne doit pas être enduit,
- lorsqu'ils sont en moellon ils peuvent soit être enduit à fleur de moellon ou bien entièrement avec un enduit adapté,

Pour les murs contemporains et clôtures autres :

- les murs en parpaing doivent être obligatoirement enduit (suivant le nuancier des façades)
- les murs d'aspect plastique ou de type galion, ou ayant un aspect trop précaire sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales.

C. Le nuancier (valeur réglementaire)

Les couleurs doivent être choisies non seulement pour l'harmonie de la construction dans son ensemble mais aussi pour son harmonie avec les constructions voisines.

Pour les maçonneries et les couvertures les variations de couleur des constructions sont minimales.

Pour les menuiseries, les regroupements d'habitations sont souvent homogènes.

Un édifice public ou emblématique peut être différencié.

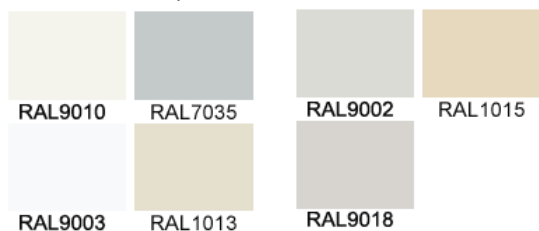
Les contrastes sont justifiés par la singularité de la construction : une hauteur plus importante, une situation particulière, des ouvertures différentes.

Source : CAUE 17

Peinture des menuiseries

Les fenêtres

Les couleurs principalement utilisées en Saintonge
(site de l'UDAP 17)



Les volets

Les couleurs vives ainsi que les lasures sont à éviter,
Les finitions mates sont à préférer aux finitions
satinées ou brillantes.



Autres exemples de couleurs



Les portes (en plus du nuancier des volets)

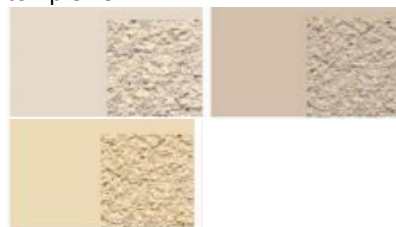


Les façades

Les enduits et badigeons

La couleur des enduits doit être adaptée à la typologie du bâti. De manière générale :

- les enduits traditionnels sont de couleur claire variant du blonde au léger ocre rose, afin de mettre en valeur la pâleur de la pierre de taille.
- sur les constructions neuves d'architecture non contemporaine, les enduits devront se rapprocher du ton pierre.



Exemple de variations

Les badigeons : réalisés au lait de chaux sont clairs mais peuvent être pigmentés d'une pointe d'ocre.

Les couleurs des bardage pour les bâtiments agricoles, d'activité ou techniques.

Palette double de couleurs pour les bardages et les couvertures des bâtiments agricoles et industriels.

L'aspect fini sera mat et les teintes trop claires sont exclues (blanc, beige, sable...). (source : UDAP 17)



Le bardage bois destiné aux habitations et à leurs dépendances peut être peint selon le nuancier ci-dessus ou pré-grisé, mais jamais vernis.

La palette végétale : Elle est diversifiée et déterminée par les usages.

Que l'on se place dans une cour à usage agricole, un potager, un jardin de présentation de la façade ou un querreu, les végétaux sont choisis et dialoguent avec l'espace minéral. La mise en scène d'une façade, l'opacité ou la transparence sur un jardin sont des principes qui rythment et qualifient l'espace bâti. Leur négation serait préjudiciable pour l'identité des bourgs et villages

- Comme pour l'architecture, s'attacher à respecter l'existant en reprenant des essences locales adaptées au climat et représentatives de la région.
- Choisir les espèces pour leur qualité de volume, couleurs en fonction de leur implantation.
- Les haies de thuyas, lauriers divers, et autres conifères qui enferment trop fortement les jardins sont déconseillées.
- La plantation d'arbres de grand développement doit se faire sur des espaces adaptés pour en gérer la croissance.
- Avant de faire des choix, s'interroger sur le but recherché et ne pas hésiter à interroger des professionnels, paysagistes, pépiniéristes, notamment pour déterminer le bon état sanitaire des végétaux existants. Ils pourront également conseiller sur la taille qui est souvent négligée ou mal adaptée.

Source : CAUE



Exemple d'une haie diverse nouvellement plantée afin de créer un espace tampon entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

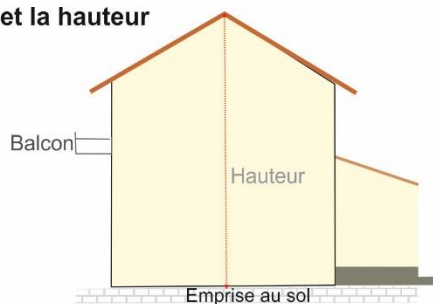


Exemple d'une haie de haute tige, fournie, ancienne et constituée d'essences diverses assurant une véritable protection

E. Illustrations

(A titre indicatif)

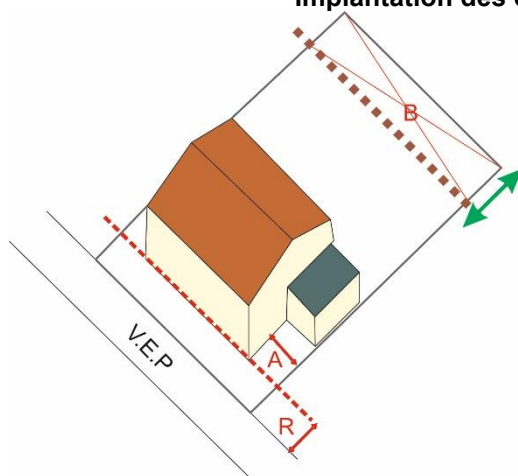
L'emprise au sol et la hauteur



. Hauteur calculée au faîtage, ou à l'acrotère pour les toits terrasse.

. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

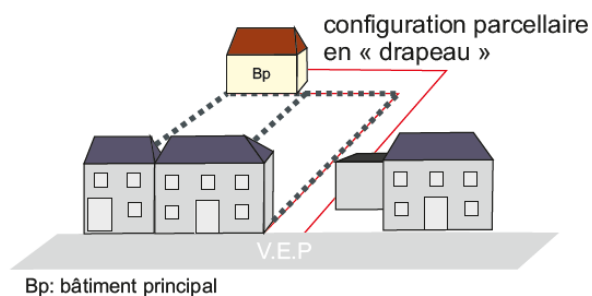
Implantation des constructions



R: distance d'implantation par rapport à la voie publique

A : retraits s'appliquent aux limites séparatives latérales

B : Ligne de recul d'implantation des constructions principales vis à vis des limites séparatives de fond de parcelle (En frange naturelle ou agricole)



Bp: bâtiment principal

Schéma illustratif



PRESCRIPTIONS TECHNIQUES RELATIVES À LA CONSTRUCTION ET À L'ENTRETIEN DES PONTONS DE PÊCHE AU CARRELET

CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, RÉPARATION, ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

construction, reconstruction

Les travaux de création de première installation ou de reconstruction doivent faire l'objet d'une déclaration préalable si la surface hors œuvre brute de la plate-forme est inférieure ou égale à 20 m² (cas courant) ou d'une demande de permis de construire si la surface hors œuvre brute de la plate-forme est supérieure à 20 m² (cas exceptionnel).

réparation

Les travaux de réparation partielle modifiant l'aspect ou les dimensions des installations doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

évaluation des incidences natura 2000

Le décret du 9 avril 2010 impose l'évaluation des incidences des occupations temporaires du domaine public lorsqu'il est localisé, en tout ou partie, sur un site Natura 2000. C'est le cas de la majeure partie du littoral charentais.

L'évaluation des incidences doit être proportionnée à l'importance de l'activité. Elle sera réalisée directement par le porteur de projet. Si une évaluation globale a été réalisée pour un secteur considéré, celle-ci pourra être utilisée.

Le dossier d'évaluation constitué pourra être sommaire si l'examen des incidences montre — au regard du *Code de l'environnement* — une absence de divergence par rapport aux prescriptions et orientations de protection du littoral.

À l'exception des percements nécessaires à l'ancrage des poteaux, aucun terrassement ne pourra être réalisé dans le terrain naturel (terre ou roche), y compris pour les accès qui seront réalisés par des ouvrages posés sur le terrain naturel. Leur réalisation ne pourra être entreprise

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

1a passerelle

La passerelle d'accès sera discrète, aérienne. Elle ne devra pas avoir une largeur supérieure à 1 m. Elle sera munie d'un portillon empêchant l'accès du public. Le numéro d'identification devra être maintenu en bon état de lisibilité. Le plancher devra être en bois.

1a plate-forme

Sa surface de plancher hors œuvre brute ne devra pas dépasser 20 m² dans les cas courants. Elle ne devra pas avoir des dimensions disproportionnées.

1'abri

Il ne devra pas excéder 10 m² dans les cas courants. Il ne comportera pas de PVC, pas de tôle ondulée non peinte, ni de raccordement au réseau électrique. Il devra respecter l'intégration paysagère du site et utiliser des matériaux nobles. Sa toiture sera monopente ou bipente (< 10°).

1es poteaux

Ils seront en bois et ne porteront pas d'ancrage ou de renfort béton d'une hauteur visible supérieure à 30 cm.

1e haubannage

Le haubannage peut se réaliser par pieux ou câbles. Ils ne devront en aucun cas être agressifs et présenter un danger pour les usagers du littoral.

1es couleurs

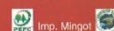
L'échantillonnage de différentes couleurs sur un même ponton de pêche au carrelet est à éviter. Les couleurs et les matériaux devront permettre une bonne intégration paysagère.

1'entretien

Les éléments métalliques, y compris les éventuels haubans, seront entretenus pour éviter l'oxydation, voire la destruction.

Les parties profondément oxydées seront remplacées ou supprimées afin de limiter le risque de danger. Les abords de proximité immédiate seront régulièrement entretenus. Les vestiges de poteaux, ainsi que tous les anciens matériaux, seront évacués dans les plus brefs délais, notamment en cas de destruction totale du ponton.

qu'après accord du service gestionnaire (DDTM). En cas de démolition ou d'abandon, le site devra impérativement être remis dans l'état naturel initial, conformément aux prescriptions de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime ou fluvial.



Imp. Mingot

G. La liste des bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11-2° du C.U. sont identifiés au plan par un aplat bleu.

Références cadastrales
A1618
A1618
A1672-1673
A1727
A2186
A2235
C1527
C1630
C340
C341
G132
G279
G488
G488
G488
G488
YA0053
YA0062
YA0062
YB29
ZO0004
ZP67
G0961



COPIE

Arrêté n° 06.17.030

ARRETE

définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Saint-Fort-Sur-Gironde (Charente-Maritime).

**LE PREFET DE LA REGION POITOU-CHARENTES,
PREFET DE LA VIENNE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code du patrimoine, et notamment son livre V ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2-4, R. 421-38-10-1 et R. 442-3-1 ;

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune de Saint-Fort-Sur-Gironde, notamment, sa position d'ancien port et une configuration topographique au sud-ouest du territoire très propice à l'occupation préhistorique ;

ARRETE

Article 1 : Sur l'étendue de la commune de Saint-Fort-Sur-Gironde, sont définis trois types de zones géographiques figurées sur les documents graphiques annexés au présent arrêté :

- dans la zone géographique « A » (Le Bourg de Saint-Fort-Sur-Gironde, Les Landes), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;

- dans la zone géographique « B » (Le Terrier), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000 m² ;

- dans la zone géographique « C » (Le Moulin de Pradelle, Chante-Grenouille, Chez Rambaud, Chez Pinaud, Chez Robin, Fontaine, Les Combes, Les Collartelles, Les Charners, Camailleau, Les Vignes du Carillon, Le Carillon, Les Etiers, La Crèche, Beaumont, Genève, Tour de Beaumont, Les Herbages, Les Coursons, Neuf, La Rit, Noger), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal.

Article 2 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

L'arrêté et ses plans de zonage (4 feuillets A3 : 1 feuille au 1/50.000 et 3 feuilles au 1/25.000) seront adressés par le préfet du département de la Charente-Maritime au maire de Saint-Fort-Sur-Gironde, aux fins d'affichage en mairie pendant un délai d'un mois minimum.

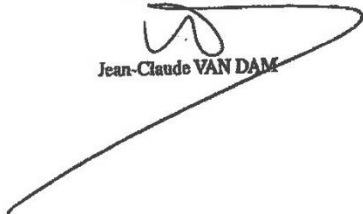
L'arrêté et ses plans de zonage seront également consultables à la direction départementale de l'équipement (subdivision de Saujon) et au service départemental d'architecture et du patrimoine.

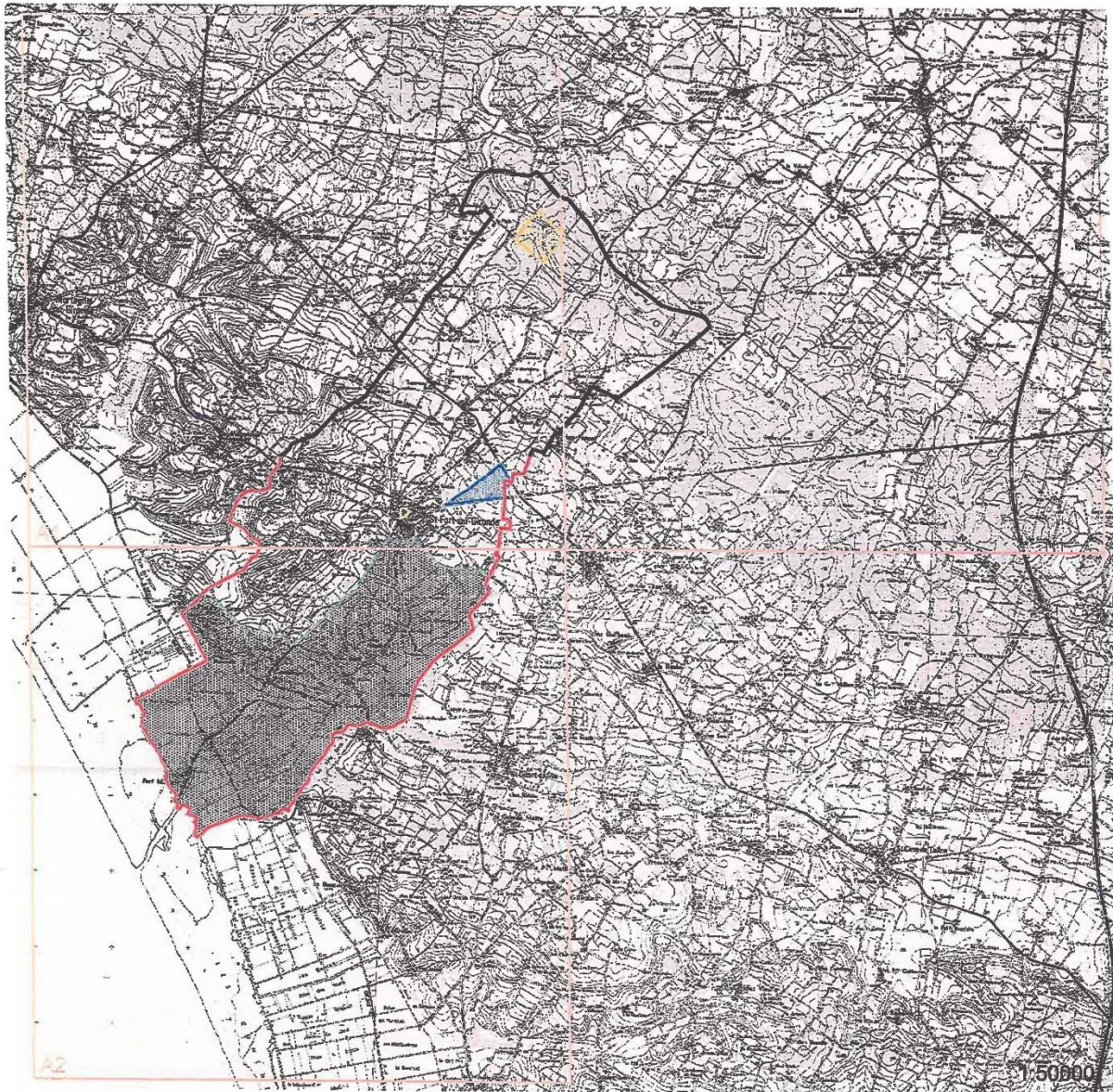
Article 3 : Le directeur régional des affaires culturelles et le préfet de la Charente-Maritime sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

- 7 MARS 2006

Le Préfet de Région
et par délégation

Le Directeur Régional des
Affaires culturelles


Jean-Claude VAN DAM



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 1/4

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie



Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

SAINT-FORT-SUR-GIRONDE 17 328 (Charente-Maritime)

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------|
| | Zone de saisine A [tout dossier] | | Carroyage |
| | Seuil B [supérieur à 2000m ²] | | Limite administrative communale |
| | Seuil C [supérieur à 10000m ²] | | © IGN Paris - Scan 25 © 2001 |

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Réalisé sous ArcView 3.2, BD Patrimoine (données janvier 2006)
DRACISRA

Date : - 7 MARS 2006
Le Préfet de la région Poitou-Charentes
Le Préfet de Région
et par délégation
Le Directeur Régional des
Affaires culturelles

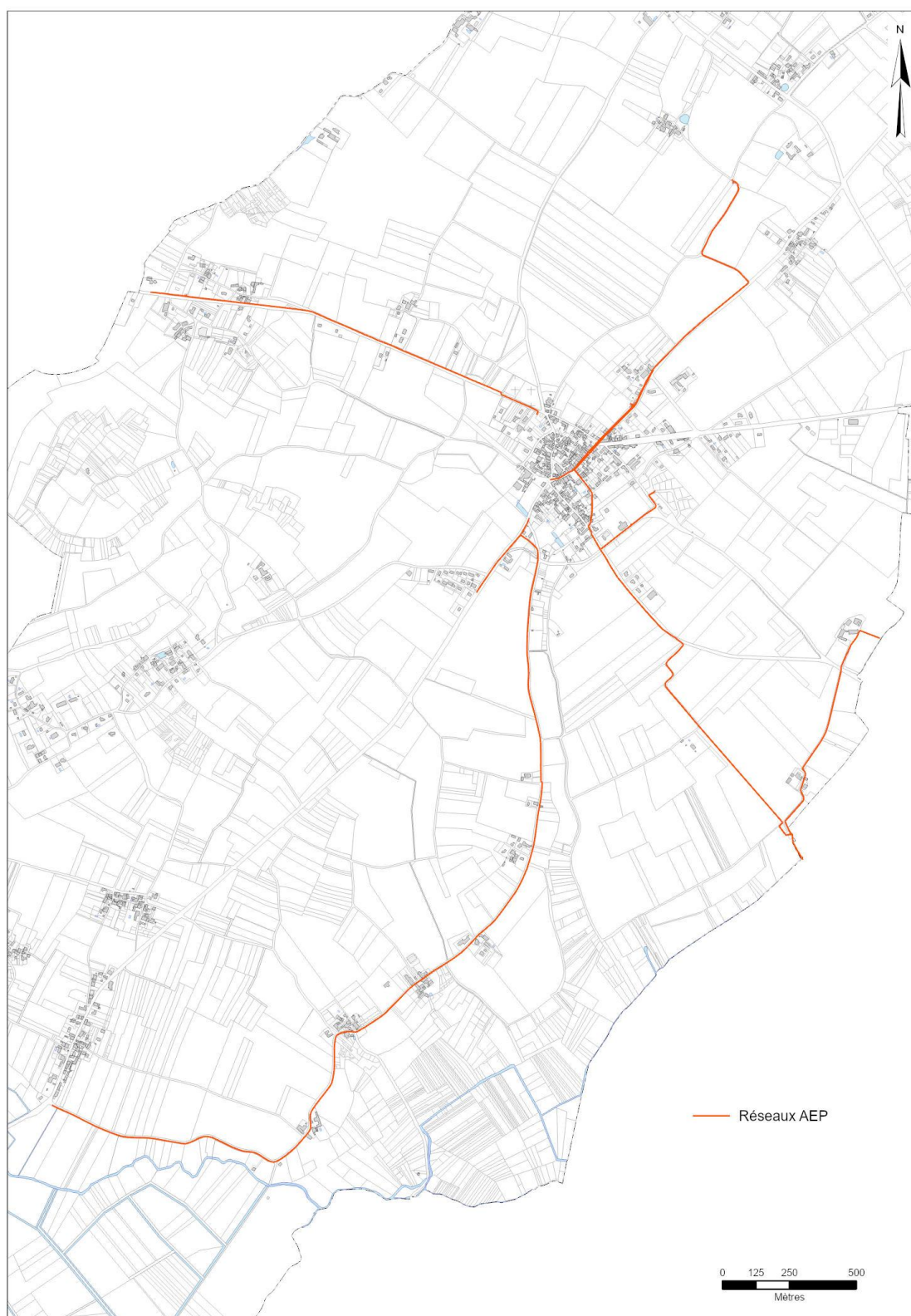
Jean-Claude VAN DAM

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD_Carto © 2002 / Scan 25 © 2001
Tout droit de reproduction soumis à l'accord de l'Institut Géographique National

I. Risques littoraux – PAC ETAT 05/06/2024

Voir annexe complète k du règlement : ***Porter à connaissance relatif à la prise en compte des risques submersion marine dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) et les actes d'occupation des sols des communes de Barzan à Saint-Sorlin de Conac (bassin Sud de l'Estuaire de la Gironde).***

J. Carte des canalisations d'eau potable de diamètre supérieur à 100 mm (Eau17)



ST FORT SUR GIRONDE

REGLEMENT P.L.U.

Modification simplifiée n°1 approuvée le 10/06/2025