

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

**COMMUNE DE
SAINT-NAZAIRE-SUR-CHARENTE**



**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECES REGLEMENTAIRES
REGLEMENT ECRIT**

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du : 11/10/2021



SOMMAIRE

Préambule.....	1
1 –Avertissement	1
2 – Champ d’application territorial du plan local d’urbanisme	1
3 – Contenu du règlement	1
4 – Portée règlementaire à l’égard des autres législations	1
Titre 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
REGLES GENERALES.....	4
1 Division du territoire en zones	4
2 Composition du règlement des zones.....	5
3 Adaptations mineures	6
4 Bâtiments détruits ou démolis	6
5 Restauration ou reconstruction d’immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques	6
6 Accessibilité des personnes handicapées.....	6
7 Bâtiment existant non conforme au règlement	6
8 Opérations d’aménagement	6
9 Clôtures	6
10 Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d’intérêt général et aux espaces verts	7
11 Informations sur la prise en compte des risques	7
12 Performances énergétiques et environnementales.....	7
13 Ouvrages spécifiques et constructions et installations liées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.....	7
14 Changement de destination (à voir selon la réunion publique)	8
15 Cours d’eau et fossés	8
REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	9
LEXIQUE REGLEMENTAIRE	17
Titre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	35
Dispositions particulières relatives à la zone UA	36

Dispositions particulières relatives à la zone UB.....	48
Dispositions particulières relatives à la zone UC.....	59
Dispositions particulières relatives à la zone UD	71
Dispositions particulières relatives à la zone UE	83
 Titre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	88
Dispositions particulières relatives à la zone 1AU	89
 Titre 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	100
Dispositions particulières relatives à la zone A	101
 Titre 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	115
Dispositions particulières relatives à la zone N	116

PREAMBULE

1 – Avertissement

Les références réglementaires et législatives citées dans le présent règlement au titre notamment du code de l'urbanisme sont celles en vigueur à la date d'approbation du nouveau plan local d'urbanisme de Saint-Nazaire-sur-Charente. Toutefois, compte tenu des évolutions permanentes de la réglementation en matière d'urbanisme et d'environnement, les articles ci-après référencés peuvent faire l'objet, après approbation du PLU, d'une recodification ou d'une évolution de leur contenu, sans pour autant constituer une remise en cause des règles édictées au présent règlement. La mise à jour éventuelle de la nomenclature réglementaire ou législative pourra intervenir à l'occasion d'une prochaine modification ou révision du document d'urbanisme.

2 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Nazaire-sur-Charente. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes et s'impose à toute personne physique ou morale, publique ou privée. Il s'applique également aux :

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- ☐ Démolitions (article L. 421-3 du code de l'urbanisme).

3 – Contenu du règlement

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151.1 et suivants et R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones et secteurs couverts par le plan.

Il se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent les différentes zones mentionnées ci-après, à savoir les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. Contrairement aux dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

4 – Portée réglementaire à l'égard des autres législations

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- ☐ Des règles générales du code de l'urbanisme ;
- ☐ Des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé ;
- ☐ Des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale ;
- ☐ Des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- ☐ Des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique ;
- ☐ Des servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme ;
- ☐ Des dispositions de la loi Littoral relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

REGLES GENERALES

1 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en plusieurs zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. La sectorisation par zone complète le zonage général et permet ainsi de différencier certaines parties de la zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il est juridiquement rattaché à la zone de laquelle il dépend. Le règlement de ladite zone s'y applique à l'exception de prescriptions particulières.

Les zones urbaines, dites zones U

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation présentent une capacité suffisante permettant d'admettre immédiatement les constructions dans les zones urbaines. Les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement s'appliquent à ces zones.

Elles recouvrent :

- ☐ la zone UA : zone urbaine correspondant au centre bourg historique (urbanisation ancienne), caractérisé par un tissu urbain dense et mixte.
Elle comprend un secteur UA_g, destiné à la création d'un terrain familial réservé à l'accueil des gens du voyage.
- ☐ la zone UB : zone correspondant aux extensions contemporaines du bourg, situées en continuité immédiate du tissu ancien, à vocation principale d'habitat.
- ☐ la zone UC : zone correspondant aux hameaux ruraux anciens présents sur la commune, pouvant localement présenter une typologie d'habitat dense, et situés hors de l'agglomération au sens de la loi Littoral.
Elle comprend un secteur UC_i, qui couvre le secteur de Lupin et se distingue du reste de la zone au regard de sa vulnérabilité au risque inondation par submersion marine.
- ☐ la zone UD : zone urbaine correspondant aux hameaux ruraux anciens présents sur la commune, situés hors de l'agglomération au sens de la loi littoral, mais présentant toutefois une densité bâtie ou un nombre de logements les distinguant des zones naturelles et agricoles. La zone UD couvre les quartiers de la Bernadière et de Fontrouet.
- ☐ la zone UE : zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics structurants (équipements scolaires et sportifs notamment).

Les zones à urbaniser, dites zones AU

Elles correspondent aux secteurs de la commune, peu ou non urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation préalable des équipements et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à implanter dans la zone et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble telle que définie dans les orientations spécifiques d'aménagement. Les dispositions des différents chapitres du titre III s'appliquent à ces zones.

Elles recouvrent la zone à urbaniser 1AU, zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, compte-tenu de la présence à son immédiate périphérie, des réseaux publics existants permettant le raccordement des nouveaux équipements nécessaires à la desserte de la zone, en cohérence avec les capacités d'accueil prévues. Elle est constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU comprend deux secteurs :

- ☐ 1AUa : Secteur « Les Trois Moulins »
- ☐ 1AUb : Secteur « Grand Village »

Les zones agricoles, dites zones A

Elles correspondent aux secteurs non équipés à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les dispositions des différents chapitres du titre IV s'appliquent à la zone.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- ❑ un secteur Ar, zone agricole à protéger strictement au regard de son inscription au sein du Site Classé de l'Estuaire de la Charente, en raison de sa sensibilité sur le plan paysager ;
- ❑ un secteur Ay, secteur de taille et de capacité limité (STECAL) accueillant le site de stockage agricole présent sur le territoire communal.

Les zones naturelles et forestières, dites zones N

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espaces naturels et/ou de leur intérêt au regard de la préservation de la trame verte et bleue. Les dispositions du titre V du présent règlement s'appliquent à ces zones.

Elle comprend différents secteurs qui sont indicés selon leur nature et leur vocation spécifique :

- ❑ la zone Nr : zone naturelle de protection stricte, correspondant aux secteurs où les enjeux écologiques et environnementaux sont les plus forts ;
- ❑ le secteur Nk : zone naturelle admettant l'accueil des installations destinées à l'activité de camping et de caravaning. Elle comprend un sous-secteur Nka, qui couvre le parc résidentiel existant de la Ségrienne ;
- ❑ le secteur Nt ayant vocation à conserver leur caractère naturel tout en admettant l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif, d'installations à vocation touristique, sportive et de loisirs notamment de plein air ;
- ❑ le secteur Ne ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant des installations nécessaires aux activités en lien avec le traitement des déchets et le traitement des eaux usées.

2 Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit selon la structure suivante :

THEME 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

- ❑ Section A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- ❑ Section B : Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions

THEME 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- ❑ Section A : Volumétrie et implantation des constructions
 - *fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics*
 - *fixe les règles concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*
 - *fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
 - *fixe les règles concernant les emprises au sol*
 - *fixe les règles concernant la hauteur de constructions autorisées*
- ❑ Section B : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - *fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions*
 - *fixe également les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés, dans certains cas au travers de l'instauration d'un Coefficient de Biotope par surface (CBS).*
- ❑ Section C : Stationnement
 - *fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement*

THEME 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- ❑ Section A : Desserte par les voies publiques ou privées
- ❑ Section B : Desserte par les réseaux

3 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent règlement 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. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

4 Bâtiments détruits ou démolis

La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an est autorisée lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du présent PLU, à condition toutefois que la construction ait été régulièrement édifiée.

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU. De même, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

La restauration d'un bâtiment, repéré au document graphique du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du-dit bâtiment.

5 Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

6 Accessibilité des personnes handicapées

Pour permettre la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant à la date d'approbation du PLU, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

7 Bâtiment existant non conforme au règlement

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

En outre, les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique sont possibles nonobstant les dispositions du règlement du PLU.

8 Opérations d'aménagement

Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissements, permis d'aménager ou permis de construire « groupé », etc.), le règlement de la zone concernée ne s'applique pas à l'ensemble du terrain d'assiette, mais à chacun des terrains issus de la division (article R. 151-21-3 du code de l'urbanisme).

9 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du 24/02/2020 prise par la commune, conformément à l'alinéa d de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Ces délibérations figurent au présent dossier de PLU. Une demande d'alignement devra être faite auprès de la mairie.

10 *Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts*

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies, aux cheminements doux et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont figurés au document graphique en rappelant la signification et le bénéficiaire.

11 *Informations sur la prise en compte des risques*

Pour l'ensemble des risques identifiés sur le territoire de la commune, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et de constructions à édifier :

- ❑ Les risques naturels liés à l'inondation par submersion marine en lien avec la proximité du littoral et la situation du territoire par rapport à la Charente ;
- ❑ Les risques naturels liés au phénomène remontée des nappes : la sensibilité va de très faible (la majeure partie de la commune) à très forte avec localement une nappe sub-affleurante (le long de l'estuaire de la Charente et dans le secteur de la Fosse aux Mats) ;
- ❑ Les risques naturels liés à la composition des sols : retrait-gonflement des argiles, globalement moyen sur la commune;
- ❑ Le risque sismique : la commune est localisée sur une zone de sismicité de niveau 3 et l'aléa est de fait considéré comme modéré ;
- ❑ Les risques liés aux mouvements de terrain liés localement à l'érosion des berges.

12 *Performances énergétiques et environnementales*

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales, et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi, il est recommandé entre autres de :

- ❑ Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée, en particulier pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ❑ Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- ❑ Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

13 *Ouvrages spécifiques et constructions et installations liées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés, pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abri pour arrêts de transports collectifs, postes de refoulement, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- de constructions et installations liées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clocher, mats, pylônes, antennes, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

En zones agricoles ou naturelles, les travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne devront toutefois pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.

14 Cours d'eau et fossés

- ☐ Les fossés et les cours d'eau à ciel ouvert ou busés, et les ouvrages d'assainissement devront être conservés et entretenus par les riverains ;
- ☐ La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau ;
- ☐ Des zones non aedificandi de 10 m de part et d'autre des cours d'eau non busés en zone urbaine (U) et de 50 m de part et d'autre de l'ensemble des cours d'eau en zone agricole et naturelle (A et N).

REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1 Thème n°2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

SECTION B. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DES ARTICLES L. 151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur conservation ou leur restauration. Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut également identifier des ensembles paysagers, haies et arbres isolés au titre du patrimoine local devant être conservés et mis en valeur.

1. En application du code de l'urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumises à déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

2. Les éléments et ensembles bâtis identifiés comme devant être protégés sur les documents graphiques du règlement sont soumis au permis de démolir.

3. **Les éléments bâtis et le petit patrimoine** (bâtiments, fontaine, lavoir, etc.) identifiés sur les documents graphiques du règlement, doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie et l'usage des matériaux d'origine. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

4. **Les ensembles bâtis remarquables** (propriétés, etc.) identifiés sur les documents graphiques du règlement, doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :

- ☐ le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- ☐ l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs...) ;
- ☐ la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- ☐ l'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- ☐ les murets doivent être préservés et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration ;
- ☐ les mairies se réservent le droit de soumettre le permis de construire aux avis des Architectes des Bâtiments de France et du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Charente-Maritime (CAUE).

5. **Les extensions des bâtiments et ensembles bâtis identifiés** sur les documents graphiques du règlement doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

6. **Les espaces verts, parcs, jardins et arbres (isolés ou alignés)** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L.151-23 du code de l'urbanisme) doivent être conservés et protégés.

A ce titre, les travaux, installations et aménagements non soumis à un permis de construire et réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être conçus de façon à garantir le caractère paysager de l'élément de patrimoine considéré d'intérêt local et à protéger les arbres existants.

Excepté pour les travaux d'entretien des constructions existantes, il est de fait interdit de :

- ☐ construire et/ou minéraliser les espaces dans un rayon de 5 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés ;
- ☐ remblayer ou décaisser les sols en place.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager, identifié et reporté comme tel au document graphique, pourra être admise à la double condition :

- ❑ de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette du projet sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- ❑ de ne pas entraîner la destruction de plus de 10% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les défrichements ou abattage des arbres protégés ou identifiés sont soumis à autorisation et devront être dûment justifiés (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, etc.). Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits. Leur modification est admise, à condition qu'elle maintienne ou améliore leur qualité et mette en valeur leurs plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de ces espaces s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à leur aménagement paysager (allées piétonnières, emmarchements, etc.).

Les éléments (paysagers/constructions ou bâtis) recensés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.

7. Dans les zones humides identifiées au règlement graphique, sont par principe interdits tous types d'installations, ouvrages, constructions, travaux et aménagements susceptibles d'y porter atteinte ou de les détruire. Ne font pas partie des occupations des sols interdites les projets de gestion écologique des habitats humides et des espèces inféodées visant leur protection, leur pérennisation ou encore leur mise en valeur écologique.

Par exception à l'alinéa précédent, des installations, ouvrages, constructions, travaux et aménagements susceptibles de porter atteinte à une zone humide peuvent être autorisés dès lors qu'il est établi qu'il n'existe pas d'autres alternatives à leur implantation et qu'il est fait la démonstration probante de l'application des principes de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) ainsi que du respect des dispositions énoncées à l'article L.211-1 du code de l'environnement et de toutes autres réglementations en vigueur en matière de protection des zones humides, comme celles édictées par le SDAGE Adour-Garonne ou le SAGE Charente. Dans ce cas, le projet doit s'accompagner de mesures compensant les impacts résiduels causés à la zone humide, lesquelles mesures doivent être proportionnées aux enjeux écologiques concernés.

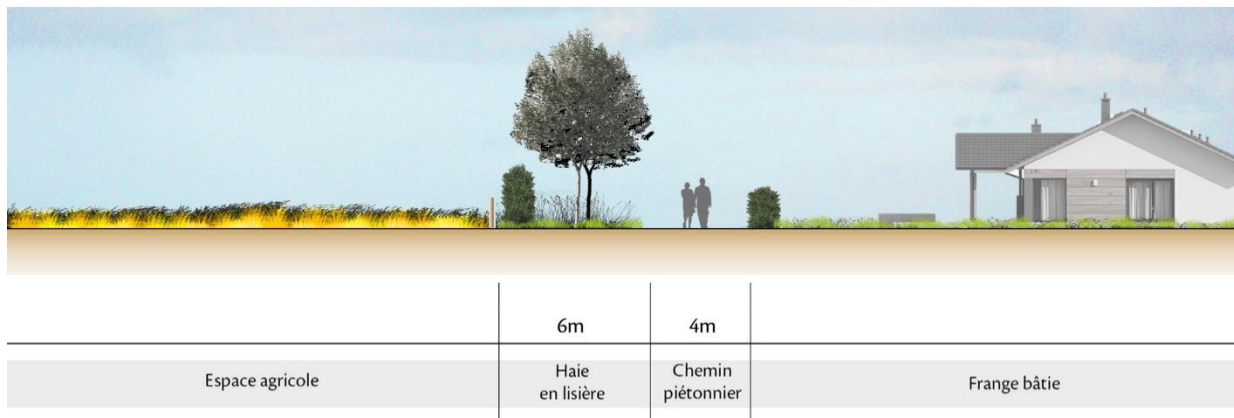
ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EN VERTU DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est interdit de construire à moins de 5 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

GESTION DES ZONES DE CONTACT POUR PREVENIR LES CONFLITS D'USAGE ET LIMITER LES NUISANCES

Les futures opérations s'inscriront dans un souci de cohérence paysagère et de respect de la trame préexistante. Les limites entre zones d'extension urbaine et espaces agricoles devront faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère mais également pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances liées entre l'urbanisation et l'exploitation des zones agricole.

Cet espace de transition ou tampon sera aménagé sous la forme d'une haie bocagère, ou haie plantée, d'au moins 6 m d'épaisseur. Elle sera composée d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées.



Structurer et valoriser les lisières au contact de l'espace naturel et agricole

Dans le cas où c'est l'urbanisation qui se développe au contact immédiat d'un espace agricole, cultivé ou non, c'est sur les terrains d'assiette de cette dernière que sera créé cet espace.

Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces agricoles au contact d'une zone déjà urbanisée, la création ou la restauration d'un espace de transition doit être réalisé sur les parcelles composant ce futur espace agricole. Dans ces différents cas de figure, l'aménagement de cet espace de transition est à la charge de l'aménageur ou de la personne physique ou morale bénéficiant de l'extension des zones concernées ou du changement de destination. La création d'un espace de transition est obligatoire pour les constructions publiques et/ou d'intérêt collectifs accueillant du public, y compris dans les espaces urbanisés.

SECTION C. STATIONNEMENT

DISPOSITIONS VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.
- Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement sera conforme à la réglementation en vigueur, suivant la destination des constructions.
- Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - ↻ 1,5 place de stationnement minimum par logement situé dans un immeuble collectif,
 - ↻ 2 places de stationnement minimum par logement individuel.
- Pour toutes constructions autorisées dans la zone autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux activités et aux besoins précis selon la réglementation en vigueur et fera l'objet d'une justification.

- Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides :

Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de :

- ↗ 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,
- ↗ 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.

2 Thème n°3 : Equipements et réseaux

SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- La Direction des Infrastructures (Agence d'Echillais) devra être systématiquement consultée pour avis par la commune pour toute autorisation entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.
- L'aménagement des accès sur la RD125 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.
- Un accès pourra desservir au maximum 3 lots et devra faire l'objet d'un permis d'aménager. Il devra présenter une longueur maximale de 50 m et une largeur minimale de 4 m. Le parking sera inscrit dans un espace d'une largeur minimale de 4 m et d'une longueur minimale de 4 m, en bordure par rapport à l'alignement de la voie.
- Le long de la RD125, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 m de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 m du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.
- Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.
- Les accès devront être regroupés de manière à ne pas multiplier les sorties de véhicules le long des routes départementales. La sortie sur une voie autre qu'une départementale, si elle est possible, sera obligatoire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- L'ouverture d'un accès peut être refusée si son raccordement à la voirie existante constitue un danger pour la circulation et notamment si elle débouche à proximité d'un carrefour.

LES BANDES D'ACCES

Pour desservir une parcelle située sur l'arrière, la création de bande d'accès est autorisée. Elle devra présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4 m de large, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m ni passage sous porche inférieur à 4 m de hauteur) sur une profondeur maximale de 50 m linéaire.

VOIRIE

- Les voies nouvelles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent (collecte des déchets, etc...) et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique sont soumises aux prescriptions des services de secours et services publics et doivent présenter une largeur minimale de chaussée de :
 - ↗ 5 m pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus ;
 - ↗ 8 m pour la desserte de cinq logements au moins ou d'installations occupant plus de 10 personnes.
- Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.
- Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de sécurité, et notamment en ce qui concerne la sécurité routière, la sécurité civile et la circulation des véhicules de secours de défense contre l'incendie.
- Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement de 15 m minimum de manière à permettre le demi-tour aisé et sans danger, par au plus une seule manœuvre en marche arrière, des véhicules, et notamment des véhicules des services publics et de collecte des ordures ménagères. Elle pourra être refusée si elle présente un danger pour la circulation. Le service en charge de la gestion des déchets de la CARO devra par ailleurs être sollicité en amont de tout dépôt d'autorisation d'urbanisme afin d'établir pour chaque opération d'aménagement les modalités de collecte. Ainsi, s'il estime que l'aire de retournement prévue n'est pas adaptée au passage des véhicules de collecte des déchets ménagers, il pourra être demandé de mettre en place un point de collecte commun en début d'impasse.
- Ces impasses ne devront pas excéder :
 - ↗ 40 m de longueur pour la desserte de quatre logements maximum ou d'installations occupant 10 personnes au plus ;
 - ↗ 80 m de longueur pour la desserte de cinq logements au moins ou d'installations occupant plus de 10 personnes.
- Dans le cas des zones à urbaniser (AU), les voies nouvelles en impasse seront prolongées par des cheminements doux piétonniers et cyclables, d'une emprise minimum de 3 m afin de permettre une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et le règlement de service de la collectivité compétente en eau potable.
- Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la réglementation en vigueur et contrôlé.
- Par ailleurs, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

- De façon à protéger les canalisations d'eau potable présentes sur la commune, les prescriptions suivantes doivent être respectées :
 - 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 ;
 - autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Les constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, s'il existe et quand l'usage de la construction ou de l'installation le nécessite, en respectant les caractéristiques techniques. Le raccordement au réseau collectif des eaux usées domestiques est obligatoire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et le règlement de service de la collectivité compétente. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles devront être implantées 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 pourra être considéré comme 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.
- En cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, les travaux ne peuvent être autorisés qu'à la condition que le dispositif d'assainissement autonome existant présente une capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.
- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité. Au titre du code de la santé publique, il est par ailleurs rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise :
 - Pour les eaux usées assimilables à un usage domestique : à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau, qui pourra également imposer un prétraitement des effluents, en fonction notamment de l'activité ;
 - Pour les autres eaux usées : les effluents industriels et d'origine agricole (bâtiments d'élevage) même traités ne doivent pas être rejetés au réseau d'assainissement collectif, ils doivent être envoyés dans un centre de traitement spécialisé.
- L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur.

Eaux pluviales

- Toute construction, installation nouvelle ou aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet générant une imperméabilisation des sols doit être conçu de façon à protéger la qualité du milieu récepteur et à ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants. Par principe, tous ces projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols ne doivent en effet pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées (voiries, toitures...) doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet au plus près de leur point de chute, au moyen de dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, et de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltration, ...), dimensionnés en fonction de l'opération et adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. L'infiltration des eaux est donc la règle de base. En cas de difficulté technique avérée et démontrée par une étude spécifique, une dérogation à cette obligation pourra être envisagée et un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité par l'autorité compétente.

Les ouvrages d'infiltration devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² de surface imperméabilisée, répondant à la formule suivante :

$$\text{Volume d'eau à stocker (m}^3\text{)} = \text{Surface imperméabilisée du projet (m}^2\text{)} \times 0,05$$

Conformément au SDAGE Adour-Garonne, ces ouvrages seront dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite vers un exutoire fonctionnel régulé à 3 litres/s/ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 ha, dans la limite de 20 litres/s maximum, et à 1 litre/s/ha pour les bassins versant d'une superficie supérieure à 20 ha.

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la communauté d'agglomération de Rochefort-Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

- Concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les eaux pluviales pourront se raccorder directement au réseau public, dans la limite de 50m² de surface imperméabilisée créée.
- L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales et au piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, ainsi que les éventuels dispositifs visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur. Celui-ci, ou toute autre personne physique ou morale ayant la responsabilité de ces dispositifs, devra par ailleurs s'engager à les contrôler et les entretenir régulièrement.
- Le branchement des eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est interdit (réseau séparatif).
- Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés devront être conservés et entretenus par les riverains. Le libre écoulement de leurs eaux devra être maintenu.
- La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau.
- Les récupérateurs d'eaux pluviales sont à déclarer suivant le régime de la déclaration ou de l'autorisation suivant la réglementation en vigueur.
- Dans le cas des zones à urbaniser (AU), la récupération des eaux pluviales à usage d'arrosage est imposée pour les espaces publics ou collectifs.
- En zone agricole, toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Eaux de piscine

- Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
- Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux de piscines est conforme aux normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées, et que tous les rejets des eaux de vidange des bassins font l'objet d'une neutralisation avant rejet, en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation peut être effectuée dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, ou être infiltré sur la parcelle concernée.
- Il convient également de noter que la loi du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines a modifié le code de la construction et de l'habitation en ajoutant un chapitre sur la sécurité des piscines. Cette loi impose depuis le 1er janvier 2006 que toutes les piscines (existantes ou nouvellement construites) soient équipées d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir les risques de noyade.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEVISION

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et raccordements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications, de même que toute extension du réseau existant, seront réalisés en souterrain, sauf dans les secteurs où le réseau est aérien.

- Dans le cas de restauration d'un bâtiment existant, le branchement et le raccordement aux réseaux seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, le branchement aux réseaux électriques et de téléphone pourra être assuré par câbles torsadés ou courants posés sur les façades.
- Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques. Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés. Les lignes électriques et poste de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Un réseau d'antennes collectives est obligatoire pour toute opération groupée.
- En zones naturelles et agricoles, l'usage d'éventuels systèmes d'éclairage devra privilégier des éclairages non agressifs. Ils devront par ailleurs être éloignés des haies, alignements d'arbres et boisements qui constituent des gîtes et des couloirs de déplacements pour les oiseaux nocturnes et les chauves-souris.

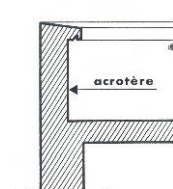
LEXIQUE REGLEMENTAIRE

Accès et bande d'accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte ou publique. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

L'acrotère est un relief constitué par un muret en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façades. Généralement, en béton, ce petit muret, d'une hauteur comprise entre 15 cm minimum et 30 cm maximum, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.



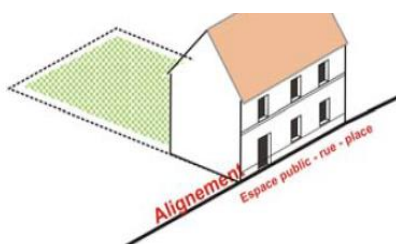
Affouillement – Exhaussement des sols

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares. Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à 100 m². Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

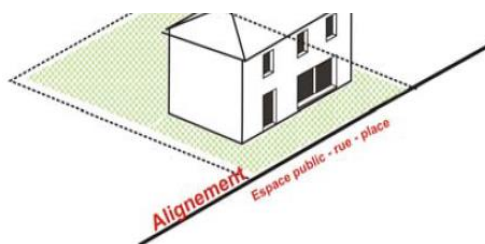
Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique (ou affectée à l'usage du public) et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111-1 et L111-2 du code de la voirie routière).

Une construction est implantée à l'alignement dès lors que tout ou partie de sa façade est implantée sur la limite entre le domaine privée et le domaine public ou la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation publique. L'implantation à l'alignement n'entraîne pas l'obligation d'une implantation sur toute la hauteur du bâtiment.



Construction à l'alignement



Construction en retrait ou en recul par rapport à l'alignement

Alignement d'arbres

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Un éloignement restreint entre les deux constructions doit être présent afin de marquer un lien d'usage. Localisée sur la même unité foncière, elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les annexes ont la même destination que la construction principale (article R 151-29 du code de l'urbanisme). Les annexes doivent respecter les règles d'implantation des constructions données par le document d'urbanisme.

Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,3 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Arbuste

Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, soutenu ou non par des poteaux. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

Baie

Une baie est une ouverture dans un mur destinée à laisser un passage à travers le mur pour circuler (porte, portail), éclairer et créer une vue vers l'extérieur (fenêtre, jour).

Bande d'accès ou servitude de passage

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

Bande roulante

La bande roulante, appelée aussi largeur roulable, correspond à la largeur de la chaussée et à toutes les surlargeurs éventuelles qui la bordent, telles que les bandes dérasées, appelées aussi accotements stabilisés, bandes d'arrêt, etc.... Elle est limitée sur les ouvrages par des bordures en saillie ou des glissières de sécurité.

Bardage

Revêtement de la façade (en bois, métal...) d'un édifice mis en place par fixation.

Bâtiment

Tout ouvrage durable couvert et clos, édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Ainsi, un mur de clôture ou une piscine ne peuvent être qualifiés de bâtiment. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment d'exploitation (agricole ou forestier)

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

Bâtiment principal

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions; bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bâtiment à structure légère

Au sens du PLU sont considérés comme bâtiment à structure légère toute construction à ossature métallique et bardage (de type poulaillers, préfabriqués, entrepôts, hangars agricoles...), les constructions ouvertes sur au moins 1 face.

Caravane

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

Changement de destination

Consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors, au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.

Chaussée

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

Chemin

Voie de terre carrossable, empruntée usuellement par les engins agricoles (tracteurs par exemple) et les promeneurs. Les pistes forestières de lutte contre l'incendie entretenues par la DFCI (défense de la forêt contre les incendies) ne sont pas concernées par cette définition.

Claire-voie

Élément d'une construction ou d'une clôture qui laisse passer le jour (balustrade, claustra, clôture ajourée).



Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Ne constitue par une clôture un élément destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles (espace d'habitation, espace d'activité, espace cultivé...). Pour une construction, il s'agira d'un « mur isolé ». A l'inverse, un ouvrage séparant plusieurs parcelles d'une même unité foncière, mais dont les droits sont mis en œuvre par différents utilisateurs (par contrat de bail notamment) peut être regardé comme une clôture.

Coefficient d'emprise au sol

Rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet.

Coefficient de biotope par surface

Rapport entre les surfaces éco-aménageables, pondérées selon leurs qualités environnementales, et la surface totale de l'unité foncière supportant le projet (se référer au rapport de présentation).

Conception bioclimatique

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention tout particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

La conception bioclimatique s'articule autour des 4 axes suivants :

1. Capter / se protéger de la chaleur

Dans l'hémisphère nord, en hiver, le soleil se lève au Sud Est et se couche au Sud-Ouest, restant très bas (22° au solstice d'hiver). Seule la façade Sud reçoit un rayonnement non négligeable durant la période d'hiver. Ainsi, en maximisant la surface vitrée au sud, la lumière du soleil est convertie en chaleur (effet de serre), ce qui chauffe le bâtiment de manière passive et gratuite.

En été, le soleil se lève au Nord Est et se couche au Sud-Ouest, montant très haut (78° au solstice d'été). Cette fois ci, ce sont la toiture, les façades Est (le matin) et Ouest (le soir) qui sont le plus irradiées. Quant à la façade Sud, elle reste fortement irradiée mais l'angle d'incidence des rayons lumineux est élevé. Il convient donc de protéger les surfaces vitrées orientées Sud via des protections solaires horizontales dimensionnées pour bloquer le rayonnement solaire en été. Sur les façades Est et Ouest, les protections solaires horizontales sont d'une efficacité limitées car les rayons solaires ont une incidence moins élevée. Il conviendra d'installer des protections solaires verticales, d'augmenter l'opacité des vitrages (volets, vitrage opaque) ou encore de mettre en place une végétation caduque.

2. Transformer, diffuser la chaleur

Une fois le rayonnement solaire capté et transformé en chaleur, celle-ci doit être diffusée et/ou captée. Le bâtiment bioclimatique est conçu pour maintenir en équilibre thermique entre les pièces, diffuser ou évacuer la chaleur via le système de ventilation.

3. Conserver la chaleur ou la fraîcheur

En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun.

En été, c'est la fraîcheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour.

4. Favoriser l'éclairage naturel

L'optimisation des apports d'éclairage naturel, réduisant la consommation électrique d'éclairage est également un point essentiel de la conception bioclimatique.

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. La notion de construction recouvre notamment les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction ancienne et traditionnelle en pierre

Il s'agit d'une construction existante présentant les caractéristiques architecturales anciennes et traditionnelles, observées sur le territoire charentais, avec notamment des murs en moellons de pays enduits au mortier de chaux et sable, des menuiseries en bois peint et une toiture en tuiles canal.



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. Un bâtiment est considéré comme une construction ayant une fonction d'abri pour les personnes, les animaux et les objets, et constitutive de surface construite.

Construction nouvelle et extension

Les extensions des constructions existantes sont incluses dans la notion de construction nouvelle. L'extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. Un lien fonctionnel doit exister avec la construction initiale et doit appartenir à la même enveloppe bâti.

Construction principale

Construction destinée au(x) logement(s), équipements publics et activités par rapport à des bâtiments annexes destinés au stationnement et au rangement.

Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend les installations, les réseaux et les constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol).

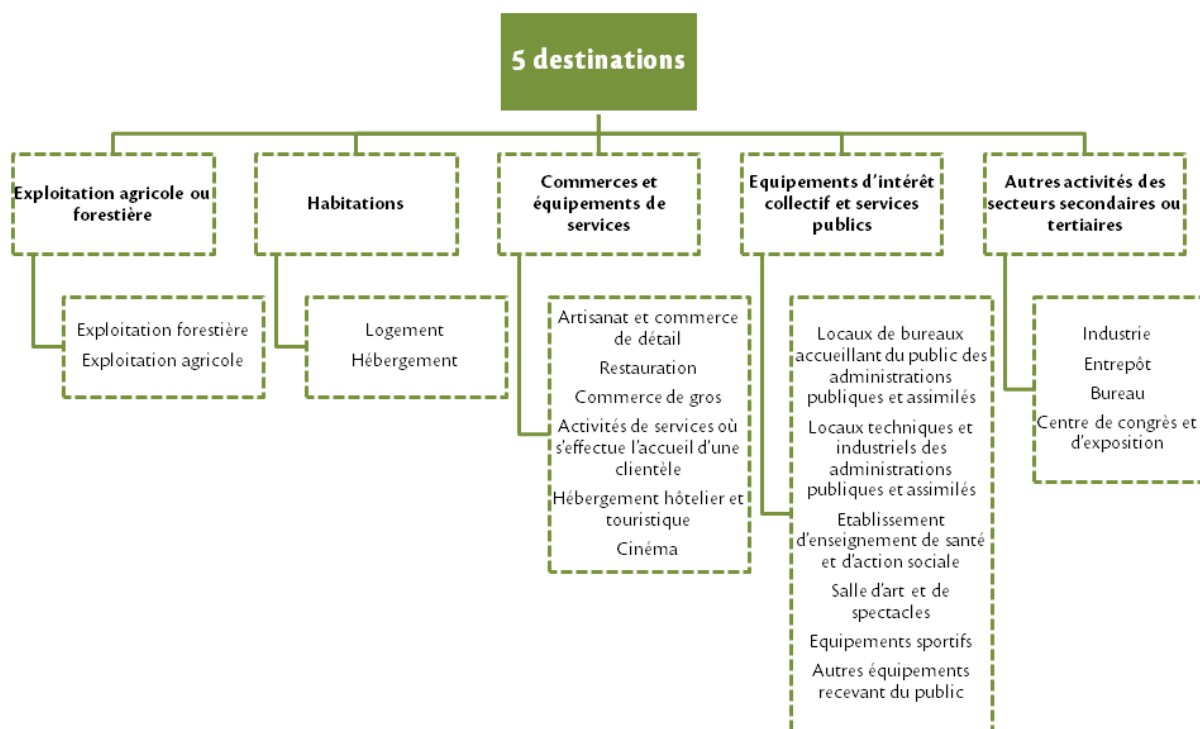
Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction ne constituent pas des constructions contiguës.

Défrichement/Déboisement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain. Le déboisement lui désigne la coupe ou l'abattage de tous les arbres dans le cadre d'une exploitation forestière.

Destination des constructions (articles R151-27 et 28 du code de l'urbanisme)



Exploitation agricole et forestière :

- La sous-destination « exploitation agricole » 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 ;
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

- La sous-destination « logement » 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 ;
- La sous-destination « hébergement » 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.

Commerce et activité de service

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » 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 ;
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ;
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » 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 ;
- La sous-destination « hôtels et autres hébergements touristiques » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial ;

- La sous-destination « cinéma » 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.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » 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'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » 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 ;
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » 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 ;
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » 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 « Equipement 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.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

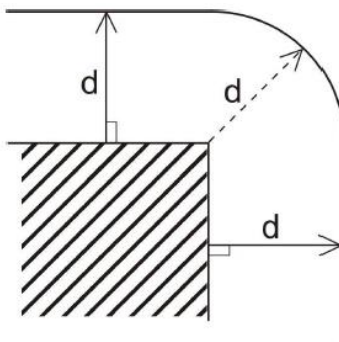
- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Principes généraux :

Lorsqu'un ensemble de locaux présente, par ses caractéristiques, une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

Distance (mesure des)

Les distances décrites et réglementées au règlement de chaque zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire à l'emprise au sol ou à la limite en tenant lieu.



Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

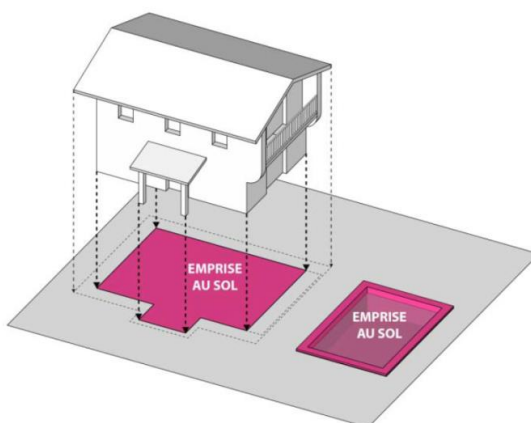
Emplacement Réservé (article 151-41 du code de l'urbanisme)

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

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. Il en est de même pour les constructions enterrées (sous-sol par exemple).

Dans cette projection verticale (article R.420-1), sont inclus les loggias, les orielles, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses, les dépendances, les débords de toiture formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien, les piscines, etc.



Emprises et voies publiques

Les emprises et les voies publiques comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particulier, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts (parc, square, etc.) et des voies ferrées et des voies fluviales. En cas d'aménagement paysager des voies nouvelles, l'emprise de celle-ci est définie par l'ensemble de la voie réservée aux déplacements y compris les espaces communs végétalisés.

Entrepôts

Bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition - vente, meubles, etc.).

Equipement public

Construction ou installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Espaces boisés classés (EBC)

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace libre

Un espace libre est la surface d'un terrain non occupée par les constructions comprenant le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.

Espace de pleine terre

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que des aménagements propres aux jardins et aux espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau naturel sur une profondeur de 10 m. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Sont considérés comme espace de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenus ou reconvertis en terre et qui ne sont pas situés sur des constructions (dalle, toit, etc.). Les places de stationnement et les aires de manœuvre ne peuvent être considérées comme des espaces de pleine terre.



Espaces paysagers à créer ou à préserver

Surface de terrain non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir des ouvrages hydrauliques, d'assainissements individuels et de réseaux (gaz, eau, etc.).

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du code rural.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante à la date d'approbation du PLU 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. Les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

Extension mesurée

Afin de clarifier cette notion et éviter les difficultés d'interprétation, une extension est qualifiée de « mesurée » si :

- dans le cas d'une construction existante de moins de 100 m² de surface de plancher, elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher de ladite construction existante,
- dans le cas d'une construction existante de plus de 100 m² de surface de plancher, elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher de ladite construction existante,

dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher.

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. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignon, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble (voir définitions « mur gouttereau » et « mur pignon »)

Faîtage

Ligne de jonction supérieure à 2 pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Habitation légère

Les habitations légères sont groupées sous la terminologie générale des logements alternatifs c'est-à-dire, les logements et résidences mobiles et les constructions démontables (yourte, tipi, roulotte, mobile-home, caravane, cabane dans les arbres, etc.), hors habitat participatif, et à usage de loisirs ou de résidence d'habitation.

Habitation Légère de Loisirs (HLL)

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

Haie

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes.

Haie vive ou rideau d'arbustes

Haie formée uniquement d'arbustes (hauteur maximale : 2 m).

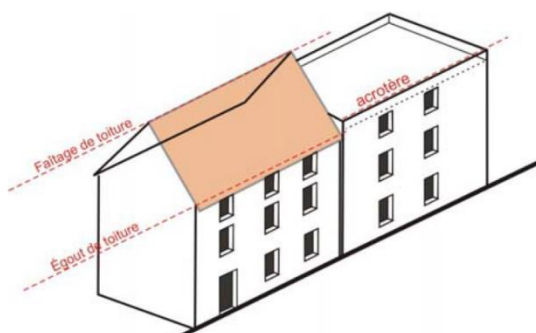
Hauteur

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 et avant tout affouillement ou exhaussement du sol, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Faitage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)



Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

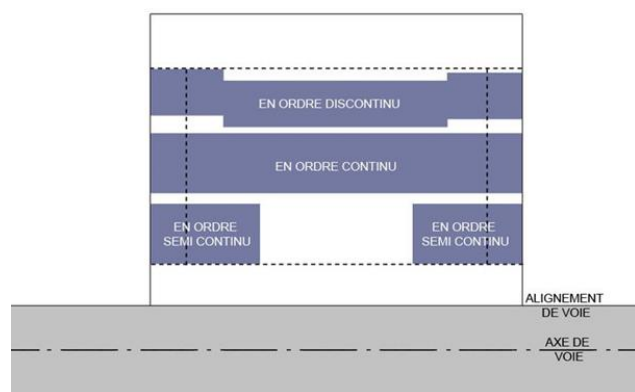
Imperméabilisation du sol (voir Surface imperméabilisée)

Recouvrement des sols par un matériau imperméable, tel que le béton ou l'asphalter, empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

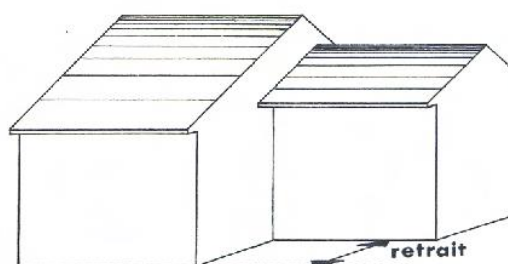
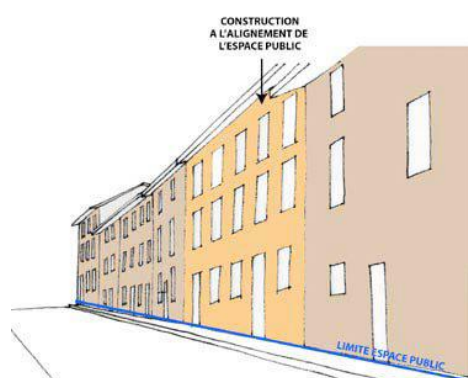
Implantation des constructions

Il s'agit de la répartition des bâtiments. Elle peut être en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

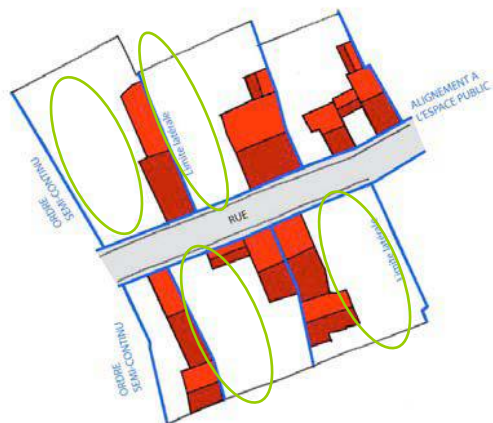
- ❑ Ordre continu : les bâtiments sont implantés à l'alignement et sont contigus ;
- ❑ Ordre semi-continu : implantation sur une des deux limites. Il permet d'optimiser l'espace de jardin et facilite l'évolutivité du tissu urbain ;
- ❑ Ordre discontinu : implantation libre sur la parcelle. Il répond à deux objectifs :
 - Créer un tissu urbain ouvert et aéré tout en maintenant une certaine structuration ;
 - Permettre des perspectives sur le paysage.



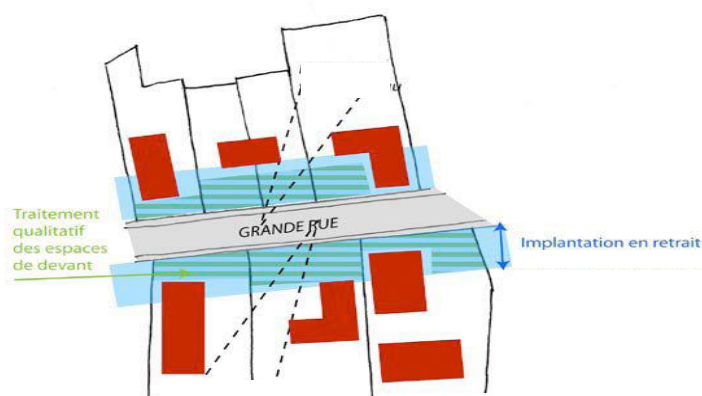
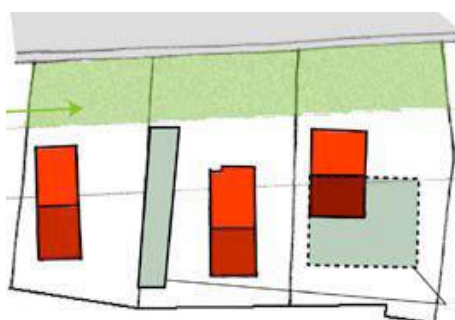
Implantation en continu à l'alignement et en retrait



Implantation en ordre semi-continu



Implantation en ordre discontinu

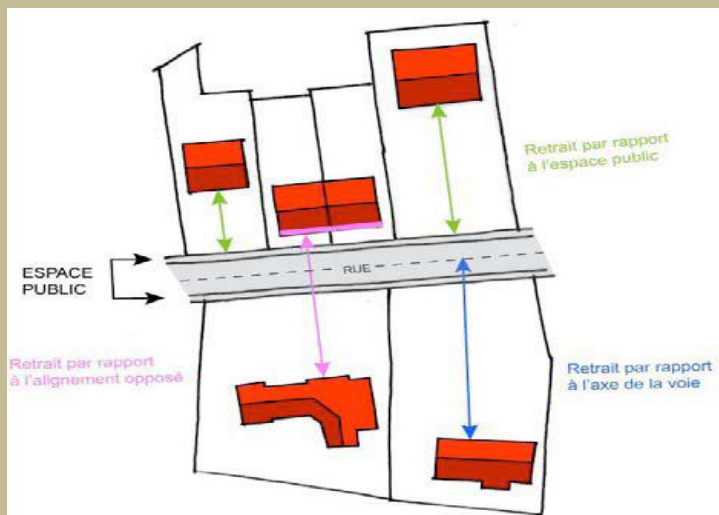


Implantation en limite séparative



L'objectif poursuivi par cette règle est de créer un front bâti continu le long de la voie, l'essentiel étant de conserver la perspective de la rue.

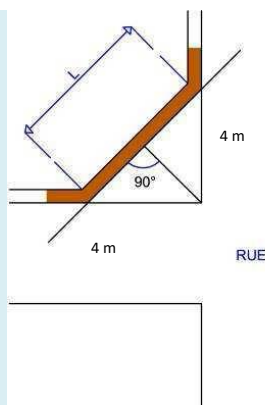
Implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques



L'objectif de cette règle est d'élargir la perspective de la rue en créant une aération du tissu urbain et de permettre des perspectives ouvertes sur l'espace environnant.

Pan coupé isogone aux parcelles d'angle

La limite d'implantation des constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), peut respecter un pan coupé à l'intersection des voies ouvertes à la circulation automobile.



Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- ☐ Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- ☐ Enregistrement (décret du 14 avril 2010) : intéresse les stations-services, les entrepôts de produits combustibles, bois, papier, plastiques, polymères ainsi que les entrepôts frigorifiques ;
- ☐ Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

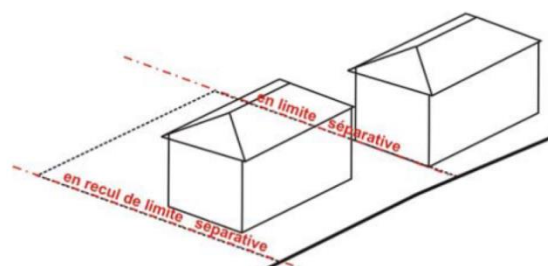
Limite séparative

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. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- ☐ Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique (limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique) ;
- ☐ Les limites de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris d'éventuels décrochements ou brisures.

La distance de retrait par rapport aux limites séparatives prendra comme référence la partie la plus avancée de la construction. Ainsi, dans le cas d'un balcon sur une maison individuelle, la marge d'isolement devra donc être calculée à partir de l'extrémité du balcon.



Exemple pour les limites latérales

Logement

Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

Lotissement art. L442-1 et suivants du code de l'urbanisme

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

- Article L442-1-1: Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R442.1 suivant)
- Article L442-1-2 Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.
- Article L442-2 Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.
- Article L442-3° Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Article R442-1

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

- a. Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- b. Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c. Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d. Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431- 24 ;
- e. Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f. Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;
- g. Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- h. Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;
- i. Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Menuiserie

Ouvrage de second œuvre participant au clos tout en permettant une fonction de passage au travers d'une façade. Les menuiseries représentent ainsi toutes les zones d'ouvertures dans la maçonnerie : les portes, les fenêtres et les portes-fenêtres. Elles peuvent être en bois, en PVC ou en aluminium.

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour exprimer une singularité esthétique. La modénature est obtenue par un travail architectural en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (caissons, bossages, etc.).

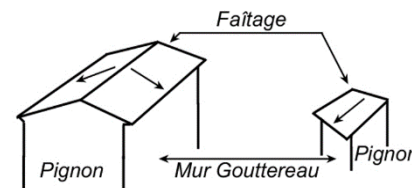


Mur gouttereau

Mur de façade accueillant la gouttière (ou la corniche) ou le pied de versant de toiture.

Mur pignon

Mur de façade sécant aux murs gouttereaux. Il est généralement couronné par un triangle servant d'appui à la toiture.



Mur (ou muret) maçonné

Structure verticale composée par l'assemblage d'éléments de petites dimensions (pierres, briques, etc.) montés en lits horizontaux et à joints croisés, liés entre eux par collage ou par emboîtement. La cohésion du mur est obtenue par l'imbrication des différentes pièces qui le constituent, ce qui nécessite un décalage des joints d'une assise sur l'autre.

Opération

Dans le règlement, il s'agit d'un terme général employé pour désigner l'action de construire, démolir, aménager, réhabiliter etc. Il désigne souvent une action spécifique (ex : opération de démolition-reconstruction) ou une construction qui revêt une certaine importance par sa taille en tant que telle ou par rapport au tissu environnant.

Terme similaire : construction, projet, etc.

Opération d'aménagement d'ensemble (ou opération d'ensemble)

Sans faire référence à une procédure particulière, l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

Oriel

Il s'agit d'une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.



Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination ou de mise en conformité aux normes en vigueur dans le volume de la construction existante.

Reconstruction à l'identique (articles L111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, la restauration d'un bâtiment dont il

reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Restauration

Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

Retrait

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 m.

Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats des cours d'eau.

Ruine

Une construction est considérée comme une ruine si :

- ☐ Elle ne comporte qu'un seul mur et des fondations ;
- ☐ Un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits.

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le pan d'un mur comme le versant d'une toiture, une corniche ou un balcon.

Servitude au titre de l'article L126-1 du code de l'urbanisme

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- ☐ A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- ☐ A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- ☐ A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Servitude non aedificandi

La servitude non aedificandi est une limitation du droit de la propriété :

- ☐ Le code civil, à son article 689, dispose que la servitude non aedificandi est une interdiction de bâtir sur un fonds, ce qui restreint les droits du propriétaire du fonds servant ;
- ☐ Il s'agit d'une servitude non-apparente, qui peut être d'origine conventionnelle (privée) ou issue d'un plan local d'urbanisme (publique).

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Stationnement de caravanes

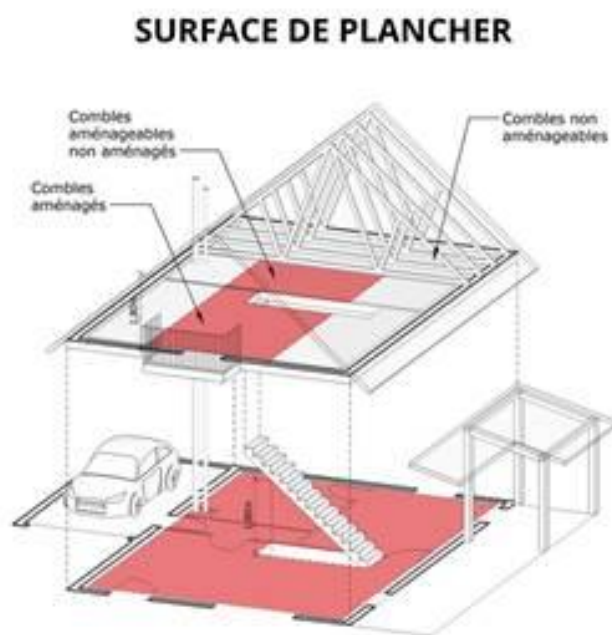
R421-19 (c) : Doit être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager, la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

R421-23 (d) : Doit être précédée d'une déclaration préalable, l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j), lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an. Sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Surface de plancher (article R. 112-2)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- ☐ des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- ☐ des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- ☐ des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- ☐ des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- ☐ des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- ☐ des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- ☐ des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- ☐ d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



Surface de vente

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. , et sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Surface imperméabilisée (voir Imperméabilisation du sol)

Est considérée comme surface imperméabilisée toute zone autre que les espaces verts aménagés et les espaces laissés en pleine terre où le ruissellement des eaux de pluie est prédominant et leur percolation très limitée. Il s'agit des surfaces bétonnées : routes, parkings, entrées de garage, toits, aires de stockage, terrasses, piscines. Les eaux de pluies ne pénétrant pas dans le sol, ruissellent et sollicitent en aval les réseaux d'égouttage et saturent les installations d'assainissement des eaux usées.

Terrain d'assiette du projet

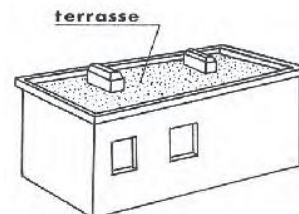
Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière et ses servitudes d'accès le cas échéant, définie comme un îlot de propriété d'un seul tenant, délimité par des voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie de terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la surface prise en compte par le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R. 123-10 du code de l'urbanisme.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) quasiment plate ou totalement plate, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.



Unité foncière

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquels ceux-ci sont titrés.

Voies et emprises publiques

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet. Elle se définit en deux catégories :

- ☐ Les voies publiques ;
- ☐ Les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées au public.

Les règles faisant référence à l'expression « Voies et emprises publiques » s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier (dans le cas d'un emplacement réservé) et aux voies de desserte interne du terrain d'assiette ouvertes ou non au public lorsqu'elles desservent au moins deux logements, et sauf mention contraire du présent règlement.

La largeur de la voie doit s'entendre 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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UA

UA

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées, et les conditions s'y rattachant. **Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et particulières.**

Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UA** est une zone mixte centrale à vocation dominante d'habitat. Elle correspond au centre-bourg historique, caractérisé par une forme urbaine relativement dense et un bâti ancien.

SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X (sous condition)	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B.

UA

De surcroît, au sein de la zone UA couverte par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, tel que reporté au document graphique du présent règlement au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, toutes nouvelles constructions et installations supérieures à 30 m² de surface de plancher sont interdites pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Règle applicable dans la zone UA :

Sont autorisées en zone UA, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- ☐ Les extensions et modifications des bâtiments industriels ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit et réglementations sanitaires en vigueur),
- ☐ Les nouvelles constructions à destination
 - d'artisanat, dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
 - de commerces de gros et de détail dans la limite de 300 m² de surface de plancher,et leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale,
- ☐ La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain, et à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
- ☐ Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- ☐ Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2m et que la superficie totale soit inférieure ou égale à 50 m² au maximum, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
 - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
 - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
 - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
 - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,

- qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus,
- qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

Règle applicable dans le secteur UAgv :

- ❑ Les constructions et installations strictement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage.
- ❑ Le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée supérieure à 3 mois.

Thème n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA

SECTION C. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées	Règles générales dans la zone	- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter, au nu du mur de la façade, à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait, avec un recul maximum de 3 m si les conditions de sécurité routière le justifie. - Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone (hors piscines totalement enterrées) doivent : - o si elles sont accolées à la construction principale, s'implanter dans son prolongement, sans toutefois pouvoir se positionner entre ladite construction et la voie ou emprise publique ; - o si elles sont isolées, s'implanter en deuxième ligne par rapport à la construction principale. - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.
	Règles particulières	A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : - s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée en recul, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale, qu'elle s'inscrive dans l'ordonnancement de la façade de la rue et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ; - si les constructions voisines adjacentes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles. - si la continuité du bâti sur la rue est assurée par un mur existant à la date d'approbation du PLU ou un élément d'architecture protégé et repéré au titre du patrimoine d'intérêt local, le recul de la nouvelle construction ne pouvant toutefois être inférieur à 5 m. - s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non réglementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Règles générales dans la zone	- <u>Limites latérales</u> : - o Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. - o En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, elle respectera un retrait de 3 m minimum. - <u>Limites de fond de parcelle</u> : Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle. - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans

Implantation par rapport aux limites séparatives		la limite de 30 cm de large maximum. - Les règles édictées ci-dessous s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
	Règles particulières	Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : - les annexes de 3,5 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) non accolées à la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 2 m de toutes les limites séparatives (pour des raisons d'entretien) ; - les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives ; - s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % du terrain d'assiette du projet.	
Hauteur	Règles générales dans la zone	- La hauteur totale d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux et avant tout affouillement ou exhaussement du sol, jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage de la construction. - Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6 m mesurée à l'égout du toit et toitures terrasses ; - Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.
	Règles particulières	Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants : - s'il s'agit de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante. - pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne. Ainsi, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

SECTION D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales	- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. - Tout pastiche d'architecture et éléments de décors étrangers à la région sont interdits. - Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère original typique du bâti. De même, tout projet répondant aux codes de l'architecture contemporaine n'est pas interdit. - Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales. - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale. - Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : - o respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ; - o tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.	
Adaptation des constructions au site	La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.	
Toits et couvertures	Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes	
	<table> <tr> <td data-bbox="343 1476 528 2056"> Règle générale dans la zone </td><td data-bbox="528 1476 1481 2056"> - Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 %. Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse, à condition de ne pas être visible depuis la rue du Bourg, la rue du Grand Village et la rue de l'Eglise : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm ou être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant, à condition que cette dernière ne soit pas visible depuis la rue du Bourg, la rue du Grand Village et la rue de l'Eglise. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture. - Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : - o les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles </td></tr> </table>	Règle générale dans la zone
Règle générale dans la zone	- Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 %. Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse, à condition de ne pas être visible depuis la rue du Bourg, la rue du Grand Village et la rue de l'Eglise : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm ou être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant, à condition que cette dernière ne soit pas visible depuis la rue du Bourg, la rue du Grand Village et la rue de l'Eglise. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture. - Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : - o les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles	

Toits et couvertures	Règle générale dans la zone	mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. les tons devront respecter les teintes traditionnelles locales. - Les tuiles ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et la saillie du mur gouttereau sera inférieure à 30 cm.
	Règle particulière	Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants : - en cas de modification ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une toiture en ardoise ou de tuiles plates, dont les toitures seront adaptées (pentes, couleurs, débords). Les tuiles en béton sont toutefois interdites ; - s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante. Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
	Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre	
	Règle générale dans la zone	- Dans le cas d'une réfection de toiture, les tuiles devront respecter la forme la pente, l'inclinaison et les teintes des toits d'origine. Elles devront être en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé. - Les mêmes matériaux de couverture que ceux existants devront être utilisés en cas de remplacement de tout ou partie des couvertures, afin de respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. - Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.
Façade et revêtements extérieurs	Règle générale dans la zone	- Sur toutes les façades, sont interdits : - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) ; - les imitations de matériaux qui nuiraient à l'architecture locale ; - les façades à empilement de madriers ; - les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations.

Façade et revêtements extérieurs	Règle générale dans la zone	- La planéité des façades sur rue, depuis la base du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit, doit être respectée. Sur les façades visibles depuis l'espace public sont de fait interdits : - o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ; - o les porches, auvents et vérandas, uniquement le long de la rue du Bourg et la rue de l'Eglise ; - o les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur. - Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.
	Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des autres constructions existantes	
	Règle générale dans la zone	- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement et des constructions traditionnelles ; - Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment les murs en moellons, la pierre de taille, le bois (naturel ou teinté) ; - Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents, dans des teintes proches des enduits locaux traditionnels, c'est-à-dire claires de ton pierre de pays dit « Meulière ». - Les enduits seront de type mortier de chaux et au sable, ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment et des peintures en résine plastique. Un aspect lisse (taloché ou gratté fin) doit être recherché ; - L'aménagement de vitrines commerciales devra respecter la trame générale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et tenir compte de la structure de l'immeuble dans lequel elles s'inscrivent.
	Règle particulière	Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants : - s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
	Règle particulière	- s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche

Façade et revêtements extérieurs		relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.
	Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre	
	Règle générale dans la zone	- Les façades ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'une peinture de recouvrement est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle, et une teinte semblable. - En cas d'un recouvrement par enduit, la couleur devra se rapprocher de celle des pierres de pays et il devra être affleurant, sans surépaisseur. - Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.
Ouvertures et menuiseries		- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles environnantes. - Caractéristiques des ouvertures : - o Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur. - o Dans les nouvelles constructions comme pour la modification ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les ouvertures, par leur répartition, leur nombre, leur forme et leur mode de fermeture, doivent respecter les caractéristiques du bâti traditionnel existant sur la commune : ↗ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ; ↗ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade entière ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique. - Aspect et couleurs : - o les portes d'entrée ne doivent pas présenter de fer forgé, ni de pointe de diamant ou de verre cathédrale ; - o les volets et les portes seront de la même couleur ; - o les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ; - o l'utilisation du béton pour les appuis et les linteaux est proscrite. De même, les appuis ne doivent pas être saillants. - o les volets battants présents sur les façades de rue des constructions

Ouvertures et menuiseries	existantes à la date d'approbation du PLU seront conservés ; les menuiseries et métalleries devront présenter des tonalités claires et nuancées et se rapprocher des teintes traditionnelles. Les couleurs brillantes et incongrues sont proscrites et leur nombre est limité à deux.
	Dispositions <u>supplémentaires</u> aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre - Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite. - Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.
Clôtures	- Les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites à l'alignement des voies publiques ou privées sans recul. En cas de configuration d'origine différente, de difficultés liées à la configuration de la rue ou à des questions de sécurité d'accès ou de visibilité, un recul différent pourra être autorisé. - Sur l'espace public, seuls sont autorisés : - les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, - les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie (grille ou éléments ajourés en bois ou ciment peints). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. - La hauteur totale maximale ne devra pas excéder : 1,50 m le long de la rue du Bourg et de la rue du Grand Village et 1,70 m sur le reste de l'espace public ; 2 m en limites séparatives. - La reconstruction de murs et murets existants à la date d'approbation du PLU est autorisée, sans dépasser toutefois la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine. - Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus. - Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau.

Clôtures	- Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole non construite, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune. Elles devront être constituées impérativement de haies végétales composées d'essence locale. Elles pourront être doublées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.
Espaces libres et plantations	- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec d'un mélange d'essences locales. - Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur. - <u>Les surfaces favorables à la biodiversité :</u> ○ Dans le cas d'une nouvelle construction à usage d'habitation, le terrain d'assiette du projet devra comprendre, après travaux, 35 % minimum de surfaces écoaménageables (CBS = 0.35), avec un minimum de 20 % du terrain en pleine terre et plantés. ○ Pour tout autre projet autorisé dans la zone, en lien avec une construction existante à la date d'approbation du PLU, les espaces libres de toute construction représenteront 20 % de la parcelle et devront être laissés en pleine terre et plantés. La règle s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. - Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol. - Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : ○ être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ; ○ être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux. - Dans le cas de construction en recul de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts. - <u>Prescription végétales :</u> ○ Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes. ○ Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à

Espaces libres et plantations

proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr).

- L'utilisation d'essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette est obligatoire pour les plantations et haie nouvelle. Les haies monospécifiques non locales (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers palme, etc.) sont ainsi interdites.

La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.

SECTION E. STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales.

Thème n°3 : Equipement et réseaux

SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales.

SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UB

UB

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées, et les conditions s'y rattachant. **Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et particulières.**

Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UB** est une zone mixte à vocation dominante d'habitat située en continuité immédiate du centre-bourg.

SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X (sous condition)	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B,

SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS**Règle applicable dans la zone UB :**

Sont autorisées en zone UB, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 :

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- ☐ Les extensions et modifications des bâtiments industriels ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit et réglementations sanitaires en vigueur),
- ☐ Les nouvelles constructions à destination
 - d'artisanat, dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
 - de commerces de gros et de détail dans la limite de 300 m² de surface de plancher,et leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale,
- ☐ La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain, et à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
- ☐ Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- ☐ Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2m et que la superficie totale soit inférieure ou égale à 50 m² au maximum, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
 - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
 - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
 - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
 - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

Dispositions particulières à la zone UB :

Un secteur inondable est présent dans la zone UB, identifié au règlement graphique du PLU.

A ce titre, les constructions situées en zone inondable doivent de surcroît respecter les prescriptions du Plan de Prévention des risques Naturels en vigueur sur la commune et annexé au présent PLU.

UB

Thème n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées	Règles générales dans la zone	- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter, au nu du mur de la façade, à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait, avec un recul minimum de 3 m. - Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone (hors piscines totalement enterrées) doivent : - o si elles sont accolées à la construction principale, s'implanter dans son prolongement, sans toutefois pouvoir se positionner entre ladite construction et la voie ou emprise publique ; - o si elles sont isolées, s'implanter en deuxième ligne par rapport à la construction principale. - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.
	Règles particulières	A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : - s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait plus ou moins important, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale, qu'elle s'inscrive dans l'ordonnancement de la façade de la rue et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ; - si les constructions voisines adjacentes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles. - s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non réglementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Règles générales dans la zone	- <u>Limites latérales</u> : - o Les constructions peuvent s'implanter librement. - o En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, elle respectera un retrait de 3 m minimum. - <u>Limites de fond de parcelle</u> : Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

		- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum. Les règles édictées ci-dessous s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
	Règles particulières	Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : - les annexes de 3,5 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) non accolées à la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 2 m de toutes les limites séparatives (pour des raisons d'entretien) ; - les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. - s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Emprise au sol		L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur	Règles générales dans la zone	- La hauteur totale d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux et avant tout affouillement ou exhaussement du sol, jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage de la construction. - Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6 m mesurée à l'égout du toit et toitures terrasses ; - Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.
	Règles particulières	Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants : - s'il s'agit de travaux d'extension ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante. - pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne. Ainsi, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB

Dispositions générales	- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. - Tout pastiche d'architecture et éléments de décors étrangers à la région sont interdits. - Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère originel typique du bâti. De même, tout projet répondant aux codes de l'architecture contemporaine n'est pas interdit. - Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales. - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale. - Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : - o respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ; - o tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.				
Adaptation des constructions au site	La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.				
Toits et couvertures	<table> <tr> <th colspan="2" data-bbox="343 1415 528 1505">Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes</th></tr> <tr> <td data-bbox="343 1505 528 2056"> Règle générale dans la zone </td><td data-bbox="528 1505 1481 2056"> - Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse, à condition de ne pas être visible depuis la rue du Bourg et la rue du Grand Village : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public, ou être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant, à condition que cette dernière ne soit pas visible depuis la rue du Bourg et la rue du Grand Village. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture. - Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : - o les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles </td></tr> </table>	Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes		Règle générale dans la zone	- Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse, à condition de ne pas être visible depuis la rue du Bourg et la rue du Grand Village : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public, ou être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant, à condition que cette dernière ne soit pas visible depuis la rue du Bourg et la rue du Grand Village. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture. - Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : - o les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles
Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes					
Règle générale dans la zone	- Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse, à condition de ne pas être visible depuis la rue du Bourg et la rue du Grand Village : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, permettant de limiter leur visibilité depuis le domaine public, ou être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant, à condition que cette dernière ne soit pas visible depuis la rue du Bourg et la rue du Grand Village. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture. - Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : - o les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles				

Toits et couvertures	Règle générale dans la zone	mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. les tons devront respecter les teintes traditionnelles locales. - Les tuiles ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et la saillie du mur gouttereau sera inférieure à 30 cm.
	Règle particulière	Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants : - en cas de modification ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une toiture en ardoise ou de tuiles plates, dont les toitures seront adaptées (pentes, couleurs, débords). Les tuiles en béton sont toutefois interdites ; - s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante. Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
	Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre	
	Règle générale dans la zone	- Dans le cas d'une réfection de toiture, les tuiles devront respecter la forme la pente, l'inclinaison et les teintes des toits d'origine. Elles devront être en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé. - Les mêmes matériaux de couverture que ceux existants devront être utilisés en cas de remplacement de tout ou partie des couvertures, afin de respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. - Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.
Façade et revêtements extérieurs	Règle générale dans la zone	- Sur toutes les façades, sont interdits : - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) ; - les imitations de matériaux qui nuiraient à l'architecture locale ; - les façades à empilement de madriers ; - les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations.

Façade et revêtements extérieurs	Règle générale dans la zone	- La planéité des façades sur rue, depuis la base du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit, doit être respectée. Sur les façades visibles depuis l'espace public sont de fait interdits : - o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ; - o les porches, auvents et vérandas, uniquement le long de la rue du Bourg et la rue de l'Eglise ; - o les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur. - Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.
	Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des autres constructions existantes	
	Règle générale dans la zone	- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement et des constructions traditionnelles ; - Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment les murs en moellons, la pierre de taille, le bois (naturel ou teinté) ; - Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents, dans des teintes proches des enduits locaux traditionnels, c'est-à-dire claires de ton pierre de pays dit « Meulière ». - Les enduits seront de type mortier de chaux et au sable, ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment et des peintures en résine plastique. Un aspect lisse (taloché ou gratté fin) doit être recherché ; - L'aménagement de vitrines commerciales devra respecter la trame générale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et tenir compte de la structure de l'immeuble dans lequel elles s'inscrivent.
	Règle particulière	Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants : - s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. - s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des

Façade et revêtements extérieurs	Règle particulière	matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.
	Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre	
	Règle générale dans la zone	- Les façades ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'une peinture de recouvrement est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle, et une teinte semblable. - En cas d'un recouvrement par enduit, la couleur devra se rapprocher de celle des pierres de pays et il devra être affleurant, sans surépaisseur. - Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.
Ouvertures et menuiseries		- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles environnantes. - Caractéristiques des ouvertures : - o Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur. - o Dans les nouvelles constructions comme pour la modification ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les ouvertures, par leur répartition, leur nombre, leur forme et leur mode de fermeture, doivent respecter les caractéristiques du bâti traditionnel existant sur la commune : ↗ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ; ↗ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade entière ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique. - Aspect et couleurs : - o les portes d'entrée ne doivent pas présenter de fer forgé, ni de pointe de diamant ou de verre cathédrale ; - o les volets et les portes seront de la même couleur ; - o les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ; - o l'utilisation du béton pour les appuis et les linteaux est proscrite. De même, les appuis ne doivent pas être saillants. - o les volets battants présents sur les façades de rue des constructions

Ouvertures et menuiseries	existantes à la date d'approbation du PLU seront conservés ; ○ les menuiseries et métalleries devront présenter des tonalités claires et nuancées et se rapprocher des teintes traditionnelles. Les couleurs brillantes et incongrues sont proscrites et leur nombre est limité à deux.
	<i>Dispositions <u>supplémentaires</u> aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre</i> - Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite. - Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.
Clôtures	- Les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites à l'alignement des voies publiques ou privées sans recul. En cas de configuration d'origine différente, de difficultés liées à la configuration de la rue ou à des questions de sécurité d'accès ou de visibilité, un recul différent pourra être autorisé. - Sur l'espace public, seuls sont autorisés : ○ les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, ○ les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie (grille ou éléments ajourés en bois ou ciment peints). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. - La hauteur totale maximale ne devra pas excéder : ○ 1,50 m le long de la rue du Bourg et de la rue du Grand Village et 1,70 m sur le reste de l'espace public ; ○ 2 m en limites séparatives. - La reconstruction de murs et murets existants à la date d'approbation du PLU est autorisée, sans dépasser toutefois la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine. - Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus. - En secteur soumis au risque inondation, tel qu'identifié au plan de zonage, les clôtures doivent présenter une perméabilité d'au moins 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. - Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des

Clôtures

- clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau.
 - Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole non construite, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune.
- Elles devront être constituées impérativement de haies végétales composées d'essence locale. Elles pourront être doublées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent

Espaces libres et plantations

- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec d'un mélange d'essences locales.
 - Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.
 - Les surfaces favorables à la biodiversité :
 - Dans le cas d'une nouvelle construction à usage d'habitation, le terrain d'assiette du projet devra comprendre, après travaux, 55 % minimum de surfaces écoaménageables (CBS = 0.55), avec un minimum de 40 % du terrain en pleine terre et plantés.
 - Pour tout autre projet autorisé dans la zone, en lien avec une construction existante à la date d'approbation du PLU, les espaces libres de toute construction représenteront 40 % de la parcelle et devront être laissés en pleine terre et plantés.
- La règle s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.
- Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.
 - Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent :
 - être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;
 - être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.
 - Dans le cas de construction en recul de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.
 - Prescription végétales :
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.

Espaces libres et plantations

- Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr).

- L'utilisation d'essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette est obligatoire pour les plantations et haie nouvelle. Les haies monospécifiques non locales (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers palme, etc.) sont ainsi interdites.

La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.

SECTION C. STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales.

Thème n°3 : Equipement et réseaux

SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales.

SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UC

UC

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées, et les conditions s'y rattachant. **Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et particulières.**

Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UC** est une zone urbaine à vocation d'habitat correspondant aux hameaux ruraux anciens de la commune, pouvant localement présenter une typologie d'habitat dense, situés hors de l'agglomération au sens de la loi littoral.

SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole	X (sous condition)	
Habitations	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X (sous condition)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Sont notamment interdits :

- Les nouvelles exploitations forestières,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B.

Dispositions particulières à la zone UCi :

Au regard de sa vulnérabilité face au risque submersion marine, toute nouvelle construction à usage d'habitation et tout changement de destination de construction existante à la date d'approbation du PLU ayant pour finalité l'accueil de population (logement, hébergement touristique) sont interdit.

SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Règle applicable dans la zone UC :

Sont autorisées en zone UC, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- ❑ Les extensions et modifications des bâtiments agricoles, industriels ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage (insalubrité, nuisances sonores, pollution, bruit et réglementations sanitaires en vigueur),
- ❑ L'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - que le bâtiment d'habitation existant, support des aménagements envisagés, dispose d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur ;
 - dans le cas d'une extension mesurée, que les conditions suivantes soient respectées :
 - dans le cas d'une construction existante de moins de 100 m² de surface de plancher, elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher de ladite construction existante, telle que constatée à la date d'approbation du PLU,
 - dans le cas d'une construction existante de plus de 100 m² de surface de plancher, elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher de ladite construction existante, telle que constatée à la date d'approbation du PLU,et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher de plancher supplémentaire, sans pouvoir toutefois dépasser 200 m² de surface de plancher totale.
- ❑ L'adaptation, par augmentation de surface de plancher, à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU. Elle est définie comme suit :

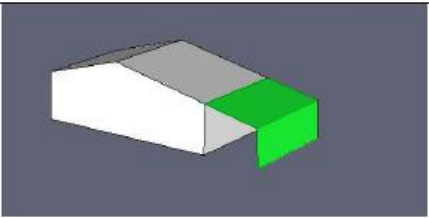
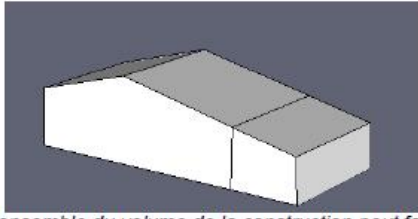
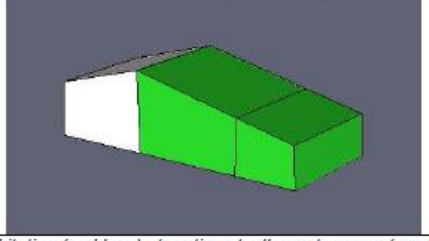
Habitation existante	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation
	
Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)	L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation
	
Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)	

Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif

- ❑ Pour les annexes : les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure à 3,5 m ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m² pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
 - les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en habitation.
- ❑ Pour les annexes liées à l'habitat : elles sont autorisées à condition :
 - d'être accolées à la construction principale ;
 - que la hauteur maximale au faîtage/acrotère de l'annexe soit inférieure à 3,5 m ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à : pour un garage : 30 m² ; pour un abri de jardin : 20 m² ; pour une piscine : 50 m² ;
 - les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.
- ❑ L'aménagement des accès à l'habitation principale et des bâtiments agricoles ;
- ❑ La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes dont la présence est justifiée en milieu urbain, et à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
- ❑ Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage,
- ❑ Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2m et que la superficie totale soit inférieure ou égale à 50m² au maximum, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
 - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
 - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
 - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
 - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

Dispositions particulières à la zone UCi :

Un secteur inondable est présent dans la zone UCi, identifié au règlement graphique du PLU.

A ce titre, les constructions situées en zone inondable doivent de surcroît respecter les prescriptions du Plan de Prévention des risques Naturels en vigueur sur la commune et annexé au présent PLU.

UC

Thème n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

	Règles générales dans la zone	- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter, au nu du mur de la façade, à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait, avec un recul minimum de 3 m. - Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone doivent s'implanter dans son prolongement, sans toutefois pouvoir se positionner entre ladite construction et la voie ou emprise publique. - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées	Règles particulières	A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : - s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait plus ou moins important, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale, qu'elle s'inscrive dans l'ordonnancement de la façade de la rue et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ; - si les constructions voisines adjacentes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles. - s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Règle générale dans la zone	Se référer à la section B « Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions ».
Implantation par rapport aux limites séparatives	Règles générales dans la zone	- <u>Limites latérales</u> : - o Les constructions peuvent s'implanter librement. - o En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, elle respectera un retrait de 3 m minimum. - <u>Limites de fond de parcelle</u> : Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Implantation par rapport aux limites séparatives		- Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.
	Règles particulières	Une implantation différente peut être admise s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Emprise au sol		L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur	Règles générales dans la zone	- La hauteur totale d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux et avant tout affouillement ou exhaussement du sol, jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage de la construction. - Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6 m mesurée à l'égout du toit et toitures terrasses ; - Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.
	Règles particulières	Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants : - s'il s'agit de travaux d'extensions ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante. - pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne. Ainsi, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC

Dispositions générales	- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. - Tout pastiche d'architecture et éléments de décors étrangers à la région sont interdits. - Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère originel typique du bâti. De même, tout projet répondant aux codes de l'architecture contemporaine n'est pas interdit. - Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales. - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale. - Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : - o respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ; - o tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.				
Adaptation des constructions au site	La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.				
Toits et couvertures	<table> <tr> <th colspan="2" data-bbox="336 1422 528 1518"> Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes </th></tr> <tr> <td data-bbox="336 1518 528 2067"> Règle générale dans la zone </td><td data-bbox="528 1518 1481 2067"> - Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50m² d'emprise au sol doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm ou être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture. - Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : - o les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de </td></tr> </table>	Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes		Règle générale dans la zone	- Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50m² d'emprise au sol doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm ou être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture. - Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : - o les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de
Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes					
Règle générale dans la zone	- Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50m² d'emprise au sol doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm ou être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture. - Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : - o les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de				

Toits et couvertures	Règle générale dans la zone	Marseille. les tons devront respecter les teintes traditionnelles locales. - Les tuiles ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et la saillie du mur gouttereau sera inférieure à 30 cm.
	Règle particulière	Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants : - en cas de modification ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une toiture en ardoise ou de tuiles plates, dont les toitures seront adaptées (pentes, couleurs, débords). Les tuiles en béton sont toutefois interdites ; - s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante. Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
	Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre	
	Règle générale dans la zone	- Dans le cas d'une réfection de toiture, les tuiles devront respecter la forme la pente, l'inclinaison et les teintes des toits d'origine. Elles devront être en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé. - Les mêmes matériaux de couverture que ceux existants devront être utilisés en cas de remplacement de tout ou partie des couvertures, afin de respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. - Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.
Façade et revêtements extérieurs	Règle générale dans la zone	- Sur toutes les façades, sont interdits : - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) ; - les imitations de matériaux qui nuiraient à l'architecture locale ; - les façades à empilement de madriers ; - les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations.

Façade et revêtements extérieurs	Règle générale dans la zone	- La planéité des façades sur rue, depuis la base du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit, doit être respectée. Sur les façades visibles depuis l'espace public sont de fait interdits : - o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ; - o les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur. - Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.
	Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des autres constructions existantes	
	Règle générale dans la zone	- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement et des constructions traditionnelles ; - Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment les murs en moellons, la pierre de taille, le bois (naturel ou teinté) ; - Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents, dans des teintes proches des enduits locaux traditionnels, c'est-à-dire claires de ton pierre de pays dit « Meulière ». - Les enduits seront de type mortier de chaux et au sable, ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment et des peintures en résine plastique. Un aspect lisse (taloché ou gratté fin) doit être recherché.
	Règle particulière	Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants : - s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. - s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre		
Façade et revêtements extérieurs	Règle générale dans la zone	- Les façades ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'une peinture de recouvrement est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle, et une teinte semblable. - En cas d'un recouvrement par enduit, la couleur devra se rapprocher de celle des pierres de pays et il devra être affleurant, sans surépaisseur. - Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.
	Ouvertures et menuiseries	- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles environnantes. - Caractéristiques des ouvertures : - o Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur. - o Dans les nouvelles constructions comme pour la modification ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les ouvertures, par leur répartition, leur nombre, leur forme et leur mode de fermeture, doivent respecter les caractéristiques du bâti traditionnel existant sur la commune : ↗ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ; ↗ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade entière ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique. - Aspect et couleurs : - o les portes d'entrée ne doivent pas présenter de fer forgé, ni de pointe de diamant ou de verre cathédrale ; - o les volets et les portes seront de la même couleur ; - o les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ; - o l'utilisation du béton pour les appuis et les linteaux est proscrite. De même, les appuis ne doivent pas être saillants. - o les volets battants présents sur les façades de rue des constructions existantes à la date d'approbation du PLU seront conservés ; - o les menuiseries et métalleries devront présenter des tonalités claires et nuancées et se rapprocher des teintes traditionnelles. Les couleurs brillantes et incongrues sont proscrites et leur nombre est limité à deux.

Ouvertures et menuiseries	Dispositions <u>supplémentaires</u> aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre - Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite. - Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.
Clôtures	- Les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites à l'alignement des voies publiques ou privées sans recul. En cas de configuration d'origine différente, de difficultés liées à la configuration de la rue ou à des questions de sécurité d'accès ou de visibilité, un recul différent pourra être autorisé. - Sur l'espace public, seuls sont autorisés : - o les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, - o les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie (grille ou éléments ajourés en bois ou ciment peints). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. - La hauteur totale maximale ne devra pas excéder : - o 1,70 m sur l'espace public - o 2 m en limites séparatives. - La reconstruction de murs et murets existants à la date d'approbation du PLU est autorisée, sans dépasser toutefois la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine. - Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus. - En secteur soumis au risque inondation, tel qu'identifié au plan de zonage, les clôtures doivent présenter une perméabilité d'au moins 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. - Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau. - Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole non construite, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un

Clôtures	traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune. Elles devront être constituées impérativement de haies végétales composées d'essence locale. Elles pourront être doublées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent
-----------------	---

Espaces libres et plantations	- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. - Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur. - <u>Les surfaces favorables à la biodiversité :</u> - o Pour tout projet autorisé dans la zone, en lien avec une construction existante à la date d'approbation du PLU, les espaces libres de toute construction représenteront 60 % de la parcelle et devront être laissés en pleine terre et plantés. - Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : - o être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ; - o être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux. - <u>Prescription végétales :</u> - o Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes. - o Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr). - o L'utilisation d'essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette est obligatoire pour les plantations et haie nouvelle. Les haies monospécifiques non locales (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers palme, etc.) sont ainsi interdites. La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.
--------------------------------------	---

SECTION C. STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales.

Thème n°3 : Equipement et réseaux

SECTION D. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales.

SECTION E. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UD

UD

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées, et les conditions s'y rattachant. **Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et particulières.**

Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UD** est une zone urbaine à vocation d'habitat correspondant aux hameaux ruraux anciens de la commune, situés hors de l'agglomération au sens de la loi littoral, mais présentant toutefois une densité bâtie ou un nombre de logements les distinguant des zones naturelles et agricoles.

SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole	X (sous condition)	
Habitations	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X (sous condition)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

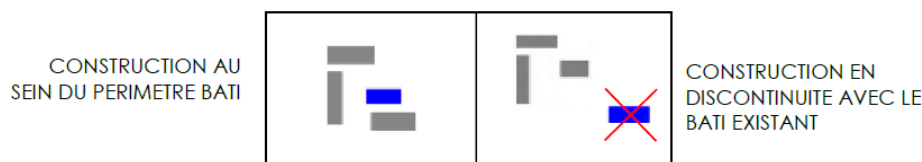
Sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B.

SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées en zone UD, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 :

- Les constructions et installations agricoles dès lors :
 - qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole présente dans la zone ou qu'elles répondent à des objectifs de diversification de l'activité, dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire ;
 - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère. A ce titre, toute nouvelle construction ou installation liée à l'activité agricole et située au Nord de la RD 125 devra s'implanter obligatoirement au sein du périmètre bâti d'une exploitation existante, conformément au schéma ci-dessous :



- dans le cas d'une activité de diversification, que la création de nouveaux bâtiments tels que points de vente ou dégustation de produits issus de l'activité de production de l'exploitant, se fasse à proximité immédiate du siège de l'exploitation et sous réserve d'une surface de plancher maximale de 50 m² ;
- L'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de ne pas compromettre une activité agricole présente dans la zone ;
 - le bâtiment d'habitation existant, support des aménagements envisagés, dispose d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
 - dans le cas d'une extension mesurée, que les conditions suivantes soient respectées :
 - dans le cas d'une construction existante de moins de 100 m² de surface de plancher, elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher de ladite construction existante, telle que constatée à la date d'approbation du PLU,
 - dans le cas d'une construction existante de plus de 100 m² de surface de plancher, elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher de ladite construction existante, telle que constatée à la date d'approbation du PLU,
 et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher de plancher supplémentaire, sans pouvoir toutefois dépasser 200 m² de surface de plancher totale.
- L'adaptation, par augmentation de surface de plancher, à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU. Elle est définie comme suit :

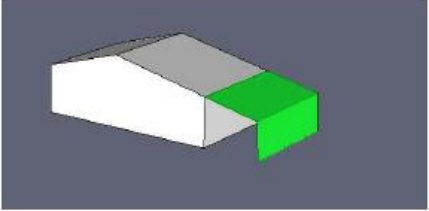
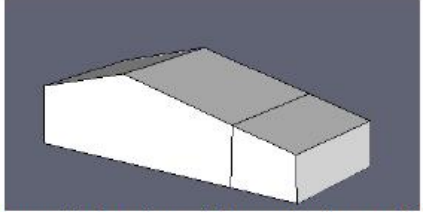
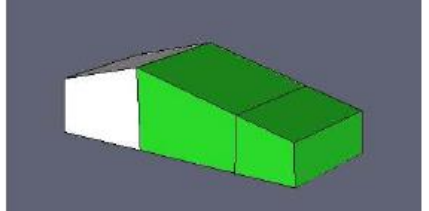
Habitation existante	Volume pouvant faire l'objet d'une adaptation
	
Habitation (blanc) et espace latéral ouvert (vert)	L'ensemble du volume de la construction peut faire l'objet d'un aménagement en habitation
	
Habitation (en blanc) et partie actuellement grange (en vert)	

Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif

- ❑ Pour les annexes : les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure à 3,5 m ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m² pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
 - les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en habitation.
- ❑ Pour les annexes liées à l'habitat : elles sont autorisées à condition :
 - d'être accolées à la construction principale ;
 - que la hauteur maximale au faîtage/acrotère de l'annexe soit inférieure à 3,5 m ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à : pour un garage : 30 m² ; pour un abri de jardin : 20 m² ; pour une piscine : 50 m² ;
 - les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en habitation.
- ❑ L'aménagement des accès à l'habitation principale et des bâtiments agricoles ;
- ❑ L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles existants pour des activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîte rural, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, etc...) dans la mesure où ces activités restent limitées à un tiers du volume des bâtiments et installations existants sur l'unité foncière ;
- ❑ La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou sylvicoles de la zone ;
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
- ❑ Les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone. Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone sont ainsi autorisés sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- ❑ Les aménagements de loisirs liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que d'une part, les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants et d'autre part, les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures et de superstructures limités ;

- ❑ Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 3 m, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
 - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
 - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
 - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
 - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
 - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.),
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

Thème n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UD

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées	Règles générales dans la zone	- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de : - o 15 m par rapport à l'alignement des voies communales ; - o 10 m par rapport à l'alignement autres des voies et emprises publiques. - Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone doivent s'implanter dans son prolongement, sans toutefois pouvoir se positionner entre ladite construction et la voie ou emprise publique ; - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.
	Règles particulières	- A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : - o s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait plus ou moins important, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ; - o si les constructions voisines mitoyennes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles ; - o s'il s'agit de préserver la végétation existante ; - o s'il s'agit de travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ; - o s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Se référer à la section B « Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions ».
Implantation par rapport aux limites séparatives	Règles générales dans la zone	- <u>Limites latérales</u> : - o Les constructions peuvent s'implanter librement. - o En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, elle respectera un retrait de 3 m minimum. - <u>Limites de fond de parcelle</u> : Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle. - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.

	Règles particulières	Une implantation différente peut être admise s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Emprise au sol		Se référer à la section B « Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions ».
Hauteur	Règles générales dans la zone	- La hauteur totale d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux et avant tout affouillement ou exhaussement du sol, jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage de la construction. - Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6 m mesurée à l'égout du toit et toitures terrasses ; - Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.
	Règles particulières	Une hauteur différente peut être admise s'il s'agit de travaux d'extension, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales	- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. - L'implantation des constructions doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la végétation existante, tout en respectant une obligation de regroupement des constructions. - Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit. - Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère originel typique du bâti. De même, tout projet répondant aux codes de l'architecture contemporaine n'est pas interdit. - Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales. - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale. - Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : - o respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la
-------------------------------	--

		construction existante ; ○ tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.
Adaptation des constructions au site		La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
Toits et couvertures	Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes	
	Règles générales dans la zone	- Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent présenter l'aspect soit : ○ d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26% et 35%. Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; ○ d'une toiture terrasse: les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm ou devront être végétalisées ; ○ d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 26 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture. - Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : ○ les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. ○ les tons devront respecter les teintes traditionnelles locales. - Les tuiles ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et la saillie du mur gouttereau sera inférieure à 30 cm.
	Règles particulières	Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants : - s'il s'agit de toitures de bâtiments d'exploitation isolés de plus de 50 m² de surface de plancher. Elles devront présenter une pente comprise entre 26 % et 35 % ; - en cas de modification ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une toiture en ardoise ou de tuiles plates, dont les toitures seront adaptées (pentes, couleurs, débords). Les tuiles en béton sont toutefois interdites ; - s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante. Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

Toits et couvertures		
	Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre	
	Règles générales dans la zone	- Dans le cas d'une réfection de toiture, les tuiles devront respecter la forme la pente, l'inclinaison et les teintes des toits d'origine. Elles devront être en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé. - Les mêmes matériaux de couverture que ceux existants devront être utilisés en cas de remplacement de tout ou partie des couvertures, afin de respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. - Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.
Façade et revêtements extérieurs	Règles générales dans la zone	- Sur toutes les façades, sont interdits : - o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) ; - o les imitations de matériaux qui nuiraient à l'architecture locale ; - o les façades à empilement de madriers ; - o les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations. - La planéité des façades sur rue, depuis la base du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit, doit être respectée. Sur les façades visibles depuis l'espace public sont de fait interdits : - o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ; - o les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur. - Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.
	Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes	
	Règles générales dans la zone	- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement et des constructions traditionnelles ; - Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment les murs en moellons, la pierre de taille, le bois (naturel ou teinté) ;

Façade et revêtements extérieurs		- Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents et devront être : - o de teintes proches des enduits locaux traditionnels, c'est-à-dire claires de ton pierre de pays dit « Meulière » dans le cas de constructions à usage d'habitation - o de teintes sombres et uniformes dans le cas de bâtiments agricoles pour lesquels les teintes trop claires sont exclues pour des raisons d'insertion paysagère. - Les enduits seront de type mortier de chaux et au sable, ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment et des peintures en résine plastique. Un aspect lisse (taloché ou gratté fin) pour les constructions à usage d'habitation et mat pour les bâtiments agricoles doit être recherché ; - Les bardages bois ou métalliques sont autorisés et devront présenter une teinte gris-beige, gris-vert ou de couleur bois (clair ou sombre), dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum sur une même construction.
	Règles particulières	Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants : - s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. - s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.
	Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre	
	Règles générales dans la zone	- Les façades ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'une peinture de recouvrement est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle, et une teinte semblable.

Façade et revêtements extérieurs	Règles générales dans la zone	- En cas d'un recouvrement par enduit, la couleur devra se rapprocher de celle des pierres de pays et il devra être affleurant, sans surépaisseur. - Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.
Ouvertures et menuiseries	- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles environnantes. - Caractéristiques des ouvertures : ○ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur. ○ Dans les nouvelles constructions comme pour la modification ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les ouvertures, par leur répartition, leur nombre, leur forme et leur mode de fermeture, doivent respecter les caractéristiques du bâti traditionnel existant sur la commune : ↗ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ; ↗ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade entière ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont prosrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique. - Aspect et couleurs : ○ les portes d'entrée ne doivent pas présenter de fer forgé, ni de pointe de diamant ou de verre cathédrale ; ○ les volets et les portes seront de la même couleur ; ○ les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ; ○ l'utilisation du béton pour les appuis et les linteaux est prosrite. De même, les appuis ne doivent pas être saillants. ○ les volets battants présents sur les façades de rue des constructions existantes à la date d'approbation du PLU seront conservés ; ○ les menuiseries et métalleries devront présenter des tonalités claires et nuancées et se rapprocher des teintes traditionnelles. Les couleurs brillantes et incongrues sont prosrites et leur nombre est limité à deux.	<i>Dispositions <u>supplémentaires</u> aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre</i>
		- Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite. - Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra

Ouvertures et menuiseries	d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.
Clôtures	- Les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites à l'alignement des voies publiques ou privées sans recul. En cas de configuration d'origine différente, de difficultés liées à la configuration de la rue ou à des questions de sécurité d'accès ou de visibilité, un recul différent pourra être autorisé. - Sur l'espace public, seuls sont autorisés : - o les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, - o les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie (grille ou éléments ajourés en bois ou ciment peints). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. - La hauteur totale maximale ne devra pas excéder : - o 1,70 m sur l'ensemble de l'espace public, - o 2 m en limites séparatives. - La reconstruction de murs et murets existants à la date d'approbation du PLU est autorisée, sans dépasser toutefois la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine. - Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau. - Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole non construite, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune. Elles devront être constituées impérativement de haies végétales composées d'essence locale. Elles pourront être doublées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.

Espaces libres et plantations

- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.
- Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.
- Pour les bâtiments agricoles constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public et à assurer une meilleure intégration paysagère de la construction, pourront être exigées.
- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent :
 - être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;
 - être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.
- Prescription végétales :
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.
 - Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr).
 - L'utilisation d'essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette est obligatoire pour les plantations et haie nouvelle. Les haies monospécifiques non locales (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers palme, etc.) sont ainsi interdites.

La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.

SECTION C. STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales.

Thème n°3 : Equipement et réseaux

SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales.

SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE UE

UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées, et les conditions s'y rattachant. **Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et particulières.**

Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **UE** est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics structurants (équipements scolaires et sportifs notamment).

SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
Habitations	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B.

UE

Thème n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées	Non réglementé.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non réglementé.
Emprise au sol	Non réglementé.
Hauteur	- La hauteur totale d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux et avant tout affouillement ou exhaussement du sol, jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage de la construction. - Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 8 m mesurée à l'égout du toit et toitures terrasses.

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales	Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.
Façade et revêtements extérieurs	- Sur toutes les façades, sont interdits : - o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) ; - o les imitations de matériaux qui nuiraient à l'architecture locale ; - o les façades à empilement de madriers. - La planéité des façades sur rue, depuis la base du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit, doit être respectée. Sur les façades visibles depuis l'espace public sont de fait interdits : - o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ; - o les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur. - Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

Clôtures	- Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau. - Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole non construite, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune. Elles devront être constituées impérativement de haies végétales composées d'essence locale. Elles pourront être doublées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.
Locaux annexes et techniques	Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc...) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent préférentiellement être regroupés et présenter des couleurs neutres. Ces dispositifs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Espaces libres et plantations	- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec des essences locales et mélangées. - Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : ○ être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ; ○ être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux. - <u>Prescription végétales :</u> ○ Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes. ○ Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr). ○ L'utilisation d'essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette est obligatoire pour les plantations et haie nouvelle. Les haies monospécifiques non locales (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers palme, etc.) sont ainsi interdites. La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de
--------------------------------------	--

Espaces libres et plantations	l'Erable champêtre, du Prunelier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.
-------------------------------	---

SECTION C. STATIONNEMENT

Dispositions valables pour l'ensemble de la zone UE	Non réglementé.
---	-----------------

Thème n°3 : Equipement et réseaux

SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales

SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE 1AU

1AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées, et les conditions s'y rattachant. **Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et particulières.**

Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **1AU** est une zone à urbaniser destinée à l'urbanisation future à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat. L'aménagement de la zone respectera les principes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B,

SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

1AU

Sont autorisées en zone 1AU, sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances pour le voisinage, et de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2:

Nonobstant les dispositions des interdictions ci-dessus, peuvent être autorisées sous conditions :

- ❑ Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant des habitations (lotissements et groupes d'habitations), à condition :
 - d'être réalisée de manière coordonnée sur l'ensemble du secteur ;
 - d'être cohérente avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondant au secteur ;
 - de s'inscrire en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer, et d'être immédiatement raccordables à tous les réseaux communaux.
- ❑ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa est conditionnée à l'achèvement d'au moins 70 % des constructions de la zone 1AUb.
- ❑ Les nouvelles constructions à destination
 - d'artisanat, dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
 - de commerces de détail dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
 - et leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale,
- ❑ La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont la présence est justifiée en milieu urbain, et à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant,
- ❑ Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 2m et que la superficie totale soit inférieure ou égale à 50 m² au maximum, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
 - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
 - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
 - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
 - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
 - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.),
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

Thème n°2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées	Règles générales dans la zone	- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter, au nu du mur de la façade, à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait, avec un recul minimum de 3 m. - Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone (hors piscines totalement enterrées) doivent : - o si elles sont accolées à la construction principale, s'implanter dans son prolongement, sans toutefois pouvoir se positionner entre ladite construction et la voie ou emprise publique ; - o si elles sont isolées, s'implanter en deuxième ligne par rapport à la construction principale. - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.
	Règles particulières	A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), les piscines sont libres d'implantation.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Non réglementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Règles générales dans la zone	Conformément aux Orientations Spécifiques d'Aménagement de la zone, les constructions seront implantées selon les conditions suivantes : - <u>Limites latérales</u> : - o Les constructions peuvent s'implanter librement. - o En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, elle respectera un retrait de 3 m minimum. - <u>Limites de fond de parcelle</u> : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle. - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.
	Règles particulières	Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : - les annexes de 3,5 m de haut (hauteur maximale au faîtage prise depuis le point le plus bas de la limite séparative) non accolées à la construction principale peuvent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 2 m de toutes les limites séparatives (pour des raisons d'entretien) ; - les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives ; - s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.

Emprise au sol		L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.
Hauteur	Règles générales dans la zone	- La hauteur totale d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux et avant tout affouillement ou exhaussement du sol, jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage de la construction. - Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 6 m mesurée à l'égout du toit et toitures terrasses ; - Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.
	Règles particulières	Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants : - s'il s'agit de travaux d'extensions ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante. - pour harmoniser une construction neuve avec une construction existante sur la parcelle ou sur une parcelle immédiatement voisine et mitoyenne. Ainsi, lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU

Dispositions générales	- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. - Tout pastiche d'architecture et éléments de décors étrangers à la région sont interdits. - Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales. - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale. - Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : - o respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ; - o tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction. - Les règles édictées s'appliquent également aux bureaux.
Adaptation des constructions au site	La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
Toits et couvertures	Règle générale dans la zone - Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm ou être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture. - Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : - o les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. - o les tons devront respecter les teintes traditionnelles locales. - Les tuiles ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et la saillie du mur gouttereau sera inférieure à 30 cm ;

Toits et couvertures	Règle particulière	Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante. Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
Façade et revêtements extérieurs	Règle générale dans la zone	- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement et des constructions traditionnelles ; - Sur toutes les façades, sont interdits : - o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) ; - o les imitations de matériaux qui nuiraient à l'architecture locale ; - o les façades à empiement de madriers ; - o les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations. - La planéité des façades sur rue, depuis la base du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit, doit être respectée. Sur les façades visibles depuis l'espace public sont de fait interdits : - o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ; - o les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur. - Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade. - Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment les murs en moellons, la pierre de taille, le bois (naturel ou teinté) ; - Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents, dans des teintes proches des enduits locaux traditionnels, c'est-à-dire claires de ton pierre de pays dit « Meulière ». - Les enduits seront de type mortier de chaux et au sable, ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment et des peintures en résine plastique. Un aspect lisse (taloché ou gratté fin) doit être recherché ;

Façade et revêtements extérieurs	Règle particulière	Un aspect extérieur différent pourra être admis s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale: dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.
Ouvertures et menuiseries		- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles environnantes. - Caractéristiques des ouvertures : - o Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur. - o Les ouvertures, par leur répartition, leur nombre, leur forme et leur mode de fermeture, doivent respecter les caractéristiques du bâti traditionnel existant sur la commune. Les ouvertures visibles depuis l'espace public seront de fait plus hautes que larges ; - Aspect et couleurs : - o les portes d'entrée ne doivent pas présenter de fer forgé, ni de pointe de diamant ou de verre cathédrale ; - o les volets et les portes seront de la même couleur ; - o les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ; - o l'utilisation du béton pour les appuis et les linteaux est proscrite. De même, les appuis ne doivent pas être saillants. - o les menuiseries et métalleries devront présenter des tonalités claires et nuancées et se rapprocher des teintes traditionnelles. Les couleurs brillantes et incongrues sont proscrites et leur nombre est limité à deux.
Clôtures		- Les clôtures assurent la continuité du front bâti et doivent être construites à l'alignement des voies publiques ou privées sans recul. En cas de configuration d'origine différente, de difficultés liées à la configuration de la rue ou à des questions de sécurité d'accès ou de visibilité, un recul différent pourra être autorisé. - Sur l'espace public, seuls sont autorisés : - o les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, - o les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie (grille ou éléments ajourés en bois ou ciment peints). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. - La hauteur totale maximale ne devra pas excéder :

Clôtures

- 1,70 m sur l'ensemble de l'espace public ;
 - 2 m en limites séparatives.
 - Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus.
 - Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau.
 - Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole non construite, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune.
- Elles devront être constituées impérativement de haies végétales composées d'essence locale. Elles pourront être doublées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent

Espaces libres et plantations

- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés. Les limites séparatives doivent être plantées de haies arbustives constituées avec d'un mélange d'essences locales.
- Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.
- Conformément aux schémas des OAP correspondantes :
 - dans l'ensemble des zones, un minimum de 20 % des surfaces du terrain d'assiette de l'opération devra être libre de toute construction et devra être planté et/ou recevoir un aménagement paysager végétal.
 - l'ensemble des éléments paysagers figurant sur les schémas des OAP propres à chaque zone devront être obligatoirement réalisées.
- Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.
- Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent :
 - être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ;
 - être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux.
- Dans le cas de construction en recul de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts.

Espaces libres et plantations

- Prescription végétales :
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.
 - Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr).
 - L'utilisation d'essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette est obligatoire pour les plantations et haie nouvelle. Les haies monospécifiques non locales (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers palme, etc.) sont ainsi interdites.
- La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.

SECTION C. STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales

Thème n°3 : Equipement et réseaux

SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales

SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE A

A

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées, et les conditions s'y rattachant. **Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et particulières.**

Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **A** est une zone agricole dédiée aux activités en lien avec cette destination. Elle correspond aux secteurs non équipés à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière	X	
	Exploitation agricole	X	
Habitations	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination, à l'exception de ceux destinés aux animaux, tel que prévu dans la section B,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B.

A**SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS****Dispositions générales à la zone :*****Dans la zone A :***

Sont autorisées en zone A, sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 et à condition que les constructions ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, ni la préservation des milieux et des habitats naturels et des sols agricoles et forestiers, ainsi que des milieux humides et si le niveau des équipements le permet :

- Les constructions et installations agricoles dès lors :
 - qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole présente dans la zone ou qu'elles répondent à des objectifs de diversification de l'activité ;
 - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère.
- dans le cas des installations de diversification de l'activité agricole, comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme, que la création de nouveaux bâtiments soit nécessaire à l'exploitation agricole et se fasse dans le prolongement de l'activité agricole ou forestière
- qu'il s'agit du logement de fonction nécessaire à l'activité agricole. Il devra dans ce cas répondre aux conditions suivantes :
 - la construction doit être intégrée au sein d'un ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants, ou à défaut être implantée dans un périmètre maximum de 100 m par rapport aux bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb du centre du bâtiment principal ou du corps de ferme,
 - une seule construction à usage d'habitation pourra être implantée par exploitation,
 - la construction sera limitée à 100 m² de surface de plancher.
- L'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de ne pas compromettre une activité agricole présente dans la zone ;
 - que le bâtiment d'habitation existant, support des aménagements envisagés, dispose d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
 - dans le cas d'une extension mesurée, que les conditions suivantes soient respectées :
 - dans le cas d'une construction existante de moins de 100 m² de surface de plancher, elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher de ladite construction existante, telle que constatée à la date d'approbation du PLU,

- dans le cas d'une construction existante de plus de 100 m² de surface de plancher, elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher de ladite construction existante, telle que constatée à la date d'approbation du PLU,
et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher de plancher supplémentaire, sans possibilité de découpages en tranches successives et sans pouvoir toutefois dépasser 200 m² de surface de plancher totale.

- L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas dépasser 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle observée à la date d'approbation du PLU ;
- L'adaptation, par augmentation de surface de plancher, à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU. Elle est définie comme suit :

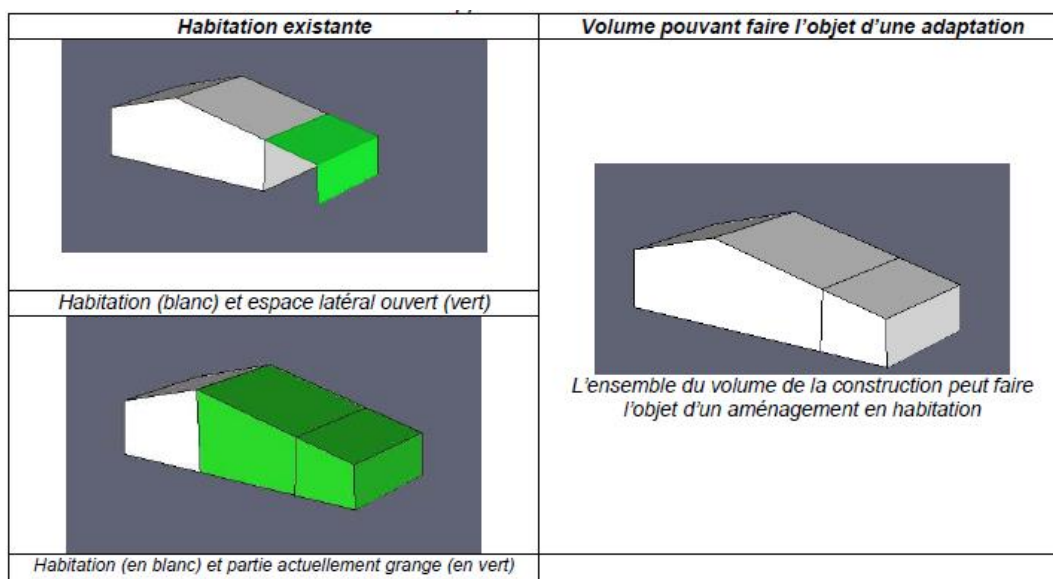


Illustration de la règle concernant l'adaptation à titre indicatif

- Pour les annexes : les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure à 3,5 m ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m² pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
- Pour les annexes liées à l'habitat : elles sont autorisées à condition :
 - d'être accolées à la construction principale ;
 - que la hauteur maximale au faîtage/acrotère de l'annexe soit inférieure à 3,5 m ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à : pour un garage : 30 m² ; pour un abri de jardin : 20 m² ; pour une piscine : 50 m² ;
- L'aménagement des accès à l'habitation principale et des bâtiments agricoles ;
- La construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ainsi que leur extension et/ou mises aux normes, à condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone ;
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant.
- Les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone. Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone sont ainsi autorisés sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;

- ❑ Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 5 m, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
 - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
 - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
 - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
 - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
 - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.),
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

A
A**Dans le secteur Ar :**

- ❑ Seuls peuvent être implantés des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, à condition que leur localisation et leur aspect :
 - ne dénaturent pas le caractère des sites,
 - ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère,
 - ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels situés à proximité.
- ❑ La réfection et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont admises :
 - sous réserve de ne pas compromettre la qualité des espaces naturels et agricoles situés à proximité ;
 - et à condition de ne pas excéder 20% de la surface de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et dans une limite maximale de 50 m² de surface de plancher supplémentaire, sans possibilité de découpages en tranches successives.

Dans le secteur Ay :

L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, ainsi que les constructions à usage de bureaux sont admises sous réserve :

- ❑ d'être liées ou nécessaires aux activités économiques présentes dans la zone ;
- ❑ de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels alentours ;
- ❑ que les travaux projetés ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte du projet ;
- ❑ de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dispositions particulières à la zone :

Un secteur inondable est présent dans la zone agricole, identifié au règlement graphique du PLU. A ce titre, les constructions situées en zone inondable doivent de surcroît respecter les prescriptions du Plan de Prévention des risques Naturels en vigueur sur la commune et annexé au présent PLU.

Sont par ailleurs interdites toutes constructions et installations nouvelles liées à un projet de diversification de l'activité agricole conduisant à l'implantation permanente ou temporaire de personnes supplémentaires en zone d'aléa fort.

SECTION C. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

	Règles générales dans la zone	- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de : ○ 20 m par rapport à l'alignement de la RD 125 ; ○ 15 m par rapport à l'alignement des voies communales ; ○ 10 m par rapport à l'alignement autres des voies et emprises publiques. - Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone doivent s'implanter dans son prolongement, sans toutefois pouvoir se positionner entre ladite construction et la voie ou emprise publique ; - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées	Règles particulières	- A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : ○ s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait plus ou moins important, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ; ○ si les constructions voisines mitoyennes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles ; ○ s'il s'agit de préserver la végétation existante ; ○ s'il s'agit de travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ; ○ s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Se référer à la section B « Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions ».	
Implantation par rapport aux limites séparatives	Règles générales dans la zone	- <u>Limites latérales</u> : ○ Les constructions peuvent s'implanter librement. ○ En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, elle respectera un retrait de 3 m minimum. - <u>Limites de fond de parcelle</u> : Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle. - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.

Implantation par rapport aux limites séparatives	Règles particulières	Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : - dans le cas d'une construction ou installation agricole destinée à accueillir des animaux d'élevage et/ou de stockage du foin, et dans le cas où le terrain d'assiette du projet jouxte une zone U, le retrait de la construction ou de l'installation est porté à 50 m. - Les extensions et les annexes ne pourront pas être implantées en deçà de la distance de recul minimal de la (ou des) construction(s) existante(s) par rapport à la RD 125 pour des raisons de sécurité et de prévention contre les nuisances de toute nature. - s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Emprise au sol		Se référer à la section B « Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions ».
Hauteur	Règles générales dans la zone	- La hauteur totale d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux et avant tout affouillement ou exhaussement du sol, jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage de la construction. - Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de : - o 6 m mesurée à l'égout du toit et toitures terrasses en zone A ; - o 5 m mesurée à l'égout du toit et toitures terrasses en secteur Ar ; - Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.
	Règles particulières	Une hauteur différente peut être admise dans les cas suivants : - s'il s'agit de travaux d'extension, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante. - dans le cas d'installations strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, dont la hauteur sera déterminée en fonction de leurs usages et pour des impératifs techniques justifiés, sans toutefois pouvoir dépasser une hauteur maximale de : - o 12 m en zone A et Ar - o 24 m en zone Ay.

SECTION D. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales	- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. - Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit. - Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien
-------------------------------	--

Dispositions générales		traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère originel typique du bâti. De même, tout projet répondant aux codes de l'architecture contemporaine n'est pas interdit. - Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales. - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale. - Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : - o respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ; - o tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.
Adaptation des constructions au site		La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.
Volumétrie	Règle générale dans la zone	La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants et par rapport au paysage.
	Règles particulières	Une forme différente pourra être admise dans les cas suivants : - s'il s'agit de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU justifiant un plan différent ; - si la topographie de la parcelle justifie une adaptation particulière. Dans ce cas, l'intégration paysagère devra tout de même être recherchée ; - en vue de disposer d'une orientation privilégiée par rapport au soleil (utilisation du solaire passif, thermique ou photovoltaïque) ou à la vue (perspective paysagère à privilégier).
Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes		
Toits et couvertures	Règles générales dans la zone	- Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25% et 35%. Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm ou devront être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas excéder 40 % de la surface totale de la toiture.

Toits et couvertures	Règles générales dans la zone	- Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : - o Pour les constructions principales à usage non agricole, les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. - o Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone (dont les constructions agricoles), les tons devront respecter les teintes traditionnelles locales. - Les tuiles ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et la saillie du mur gouttereau sera inférieure à 30 cm.
	Règles particulières	Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants : - s'il s'agit de toitures de bâtiments d'exploitation isolés de plus de 50 m² de surface de plancher. Elles devront présenter une pente comprise entre 26 % et 35 % ; - en cas de modification ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une toiture en ardoise ou de tuiles plates, dont les toitures seront adaptées (pentes, couleurs, débords). Les tuiles en béton sont toutefois interdites ; - s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante. Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
	Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre	
	Règles générales dans la zone	- Dans le cas d'une réfection de toiture, les tuiles devront respecter la forme la pente, l'inclinaison et les teintes des toits d'origine. Elles devront être en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé. - Les mêmes matériaux de couverture que ceux existants devront être utilisés en cas de remplacement de tout ou partie des couvertures, afin de respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. - Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.

Façade et revêtements extérieurs	Règle générale dans la zone	- Sur toutes les façades, sont interdits : - o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) ; - o les imitations de matériaux qui nuiraient à l'architecture locale ; - o les façades à empilement de madriers ; - o les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations. - La planéité des façades sur rue, depuis la base du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit, doit être respectée. Sur les façades visibles depuis l'espace public sont de fait interdits : - o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ; - o les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur. - Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.
	Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes	
	Règles générales dans la zone	- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement et des constructions traditionnelles ; - Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment les murs en moellons, la pierre de taille, le bois (naturel ou teinté) ; - Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents et devront être : - o de teintes proches des enduits locaux traditionnels, c'est-à-dire claires de ton pierre de pays dit « Meulière » dans le cas de constructions à usage d'habitation, - o de teintes sombres et uniformes dans le cas de bâtiments agricoles pour lesquels les teintes trop claires sont exclues pour des raisons d'insertion paysagère. - Les enduits seront de type mortier de chaux et au sable, ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment et des peintures en résine plastique. Un aspect lisse (taloché ou gratté fin) pour les constructions à usage d'habitation et mat pour les bâtiments agricoles doit être recherché ; - Les bardages bois ou métalliques sont autorisés et devront présenter une teinte gris-beige, gris-vert ou de couleur bois (clair ou sombre), dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum sur une même construction.
	Règles particulières	Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants : - s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination

Façade et revêtements extérieurs	Règles particulières	d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. - s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.
	Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre	
	Règles générales dans la zone	- Les façades ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'une peinture de recouvrement est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle, et une teinte semblable. - En cas d'un recouvrement par enduit, la couleur devra se rapprocher de celle des pierres de pays et il devra être affleurant, sans surépaisseur. - Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.

Ouvertures et menuiseries	- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles environnantes.
---------------------------	--

	- Caractéristiques des ouvertures : ○ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur. ○ Dans les nouvelles constructions comme pour la modification ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les ouvertures, par leur répartition, leur nombre, leur forme et leur mode de fermeture, doivent respecter les caractéristiques du bâti traditionnel existant sur la commune : ↗ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ; ↗ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade entière ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont proscrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique. - Aspect et couleurs : ○ les portes d'entrée ne doivent pas présenter de fer forgé, ni de pointe de diamant ou de verre cathédrale ; ○ les volets et les portes seront de la même couleur ; ○ les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ; ○ l'utilisation du béton pour les appuis et les linteaux est proscrite. De même, les appuis ne doivent pas être saillants. ○ les volets battants présents sur les façades de rue des constructions existantes à la date d'approbation du PLU seront conservés ; ○ les menuiseries et métalleries devront présenter des tonalités claires et nuancées et se rapprocher des teintes traditionnelles. Les couleurs brillantes et incongrues sont proscrites et leur nombre est limité à deux. Dispositions <u>supplémentaires</u> aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre - Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite. - Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.
Clôtures	- Sur l'espace public, seuls sont autorisés : ○ les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, ○ les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie (grille ou éléments ajourés en bois ou ciment peints).

	La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. - La hauteur totale maximale ne devra pas excéder : - o 1,70 m sur l'ensemble de l'espace public, - o 2 m en limites séparatives. - La reconstruction de murs et murets existants à la date d'approbation du PLU est autorisée, sans dépasser toutefois la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine. - En secteur soumis au risque inondation, tel qu'identifié au plan de zonage, les clôtures doivent présenter une perméabilité d'au moins 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. - Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau. - Les clôtures donnant sur une limite de zone naturelle ou agricole non construite, telle que reportée au plan de zonage, doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune. Elles devront être constituées impérativement de haies végétales composées d'essence locale. Elles pourront être doublées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent
Aires de dépôt et stockage	Les aires de dépôt et stockage éventuelles doivent recevoir un traitement soigné et adapté, de façon à en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Espaces libres et plantations	- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. - Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur. - Pour les bâtiments agricoles constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public et à assurer une meilleure intégration paysagère de la construction, pourront être exigées. - <u>Prescription végétales :</u> - o Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes. - o Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des
--------------------------------------	--

Espaces libres et plantations

listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr).

- L'utilisation d'essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette est obligatoire pour les plantations et haie nouvelle. Les haies monospécifiques non locales (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers palme, etc.) sont ainsi interdites.

La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.

SECTION E. STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales.

Thème n°3 : Equipement et réseaux

SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales.

SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZONE N

N

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées, et les conditions s'y rattachant. **Les dispositions applicables à la zone résultent de la combinaison des dispositions générales et particulières.**

Thème n°1 : Destination des constructions, usage des sols et nature des activités

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone **N** est une zone naturelle et forestière. Elle a pour vocation de maintenir le caractère naturel des secteurs identifiés, selon la délimitation de plusieurs zones distinctes qui tiennent compte du contexte communal dans son ensemble selon son intérêt écologique, la qualité des sites et milieux naturels et les risques naturels présents.

SECTION A. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière	X (sous condition)	
	Exploitation agricole	X (sous condition)	
Habitations	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Sont notamment interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature tels que pneus usés, ordures etc.,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière d'extraction de matériaux ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, à l'exception de ceux autorisés à la section B,
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes, ainsi que le stationnement, pendant plus de trois mois, des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs, à l'exception de ceux autorisés à la section B,
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination, à l'exception de ceux destinés aux animaux, tel que prévu dans la section B,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à la section B.

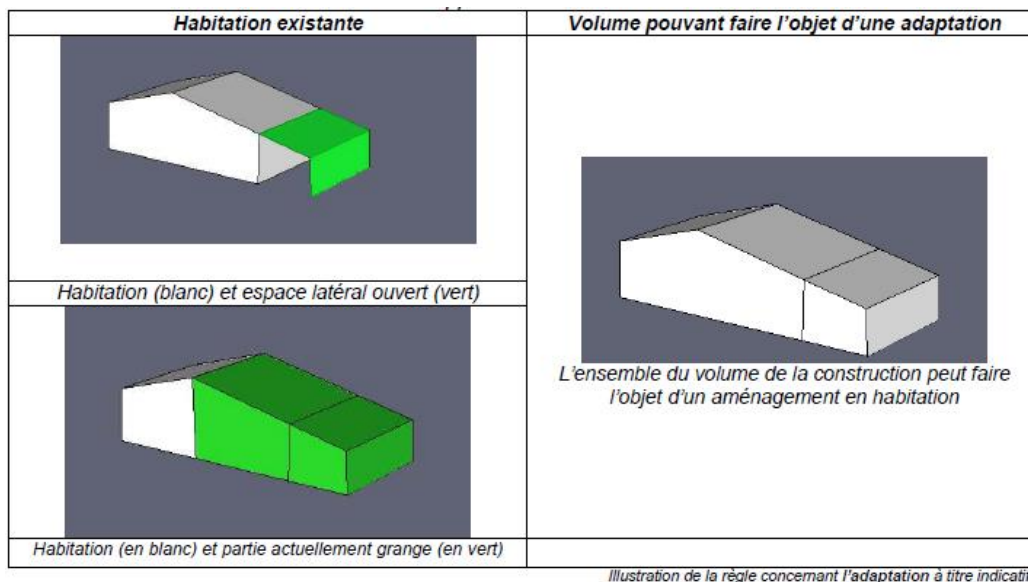
SECTION B. AUTORISATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUS CONDITIONS

Dispositions générales à la zone :

Dans la zone N :

Sont autorisées en zone N, sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions stipulées au thème 2 et à condition que les constructions ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, ni la préservation des milieux et des habitats naturels et des sols agricoles et forestiers, ainsi que des milieux humides et si le niveau des équipements le permet :

- ❑ Les constructions et installations agricoles ou sylvicoles dès lors :
 - qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole ou sylvicole présente dans la zone ou qu'elles répondent à des objectifs de diversification de l'activité ;
 - que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère ;
 - dans le cas des installations de diversification de l'activité agricole, comme la vente directe de produits de la ferme ou le tourisme à la ferme, que la création de nouveaux bâtiments soit nécessaire à l'exploitation agricole et se fasse dans le prolongement de l'activité agricole ou forestière.
- ❑ L'aménagement, la rénovation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
 - de ne pas compromettre une activité agricole présente dans la zone ;
 - le bâtiment d'habitation existant, support des aménagements envisagés, dispose d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
 - dans le cas d'une extension mesurée, que les conditions suivantes soient respectées :
 - dans le cas d'une construction existante de moins de 100 m² de surface de plancher, elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher de ladite construction existante, telle que constatée à la date d'approbation du PLU,
 - dans le cas d'une construction existante de plus de 100 m² de surface de plancher, elle n'excède pas 30 % de la surface de plancher de ladite construction existante, telle que constatée à la date d'approbation du PLU,et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher de plancher supplémentaire, sans possibilité de découpages en tranches successives et sans pouvoir toutefois dépasser 200 m² de surface de plancher totale.
- ❑ L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles existants sous réserve de ne pas dépasser 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle observée à la date d'approbation du PLU ;
- ❑ L'adaptation, par augmentation de surface de plancher, à l'intérieur d'un même volume de bâtiment existant à usage principal d'habitation à la date d'approbation du PLU. Elle est définie comme suit :



- ❑ Pour les annexes : les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :
 - que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure à 3,5 m ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m² pour l'ensemble des abris. Pour tout dépôt de permis de construire, il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve de la détention d'animaux justifiant la surface demandée ;
- ❑ Pour les annexes liées à l'habitat : elles sont autorisées à condition :
 - d'être accolées à la construction principale ;
 - que la hauteur maximale au faîtage/acrotère de l'annexe soit inférieure à 3,5 m ;
 - que leur emprise au sol maximale soit limitée à : pour un garage : 30 m² ; pour un abri de jardin : 20 m² ; pour une piscine : 50 m² ;
- ❑ L'aménagement des accès à l'habitation principale et des bâtiments agricoles ;
- ❑ Les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone. Les travaux liés à la gestion et à l'entretien de la zone sont ainsi autorisés sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- ❑ Les aménagements de loisirs liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que d'une part, les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants et d'autre part, les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructures et de superstructures limités ;
- ❑ Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas 3 m, et sous réserve également de la réalisation préalable d'une étude géotechnique, à condition :
 - qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone,
 - qu'ils répondent à des impératifs techniques liés à la restauration du bâti existant et/ou à des fouilles historiques,
 - qu'ils soient nécessaires à la mise en sécurité de types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés par rapport aux risques naturels et technologiques,
 - qu'ils soient nécessaires pour lutter contre le risque inondation ou pour améliorer la gestion des eaux pluviales (écoulement, infiltration etc.),
 - qu'ils concourent à l'aménagement paysager,
 - qu'ils soient indispensables à la création d'une zone de stockage nécessaire à l'entretien des cours d'eau (curage, recalibrage etc.),
 - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des constructions des terrains contigus,

- qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.

N

Dans le secteur Ne :

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les nouvelles constructions et installations ainsi que l'extension des constructions et installations existantes sont autorisées dans la zone à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au traitement des déchets ou au traitement des eaux usées.

Dans le secteur Nk :

Sous réserve de ne pas être incompatible avec la vocation naturelle du secteur et de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés :

- ☐ le-stationnement pour les caravanes, les camping-cars et les résidences mobiles de loisirs, dès lors qu'elles ne constituent pas un lieu de résidence permanent pour ses occupants ;
- ☐ L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas dépasser 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à celle observée à la date d'approbation du PLU ;
- ☐ Les piscines à usage collectif sous réserves d'être édifiées en continuité des constructions existantes et d'être ainsi soumises aux dispositions des extensions limitées des constructions existantes soit 30% maximum de l'emprise au sol existante ;
- ☐ L'entretien, la mise aux normes ou la réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion et au fonctionnement de la zone (sanitaire, ...).

Dans le secteur Nka :

Sous réserve de ne pas être incompatible avec la vocation naturelle du secteur et de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés l'aménagement et la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Dans la zone Nr :

En application de l'article L.121-24 du code de l'urbanisme relative à la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (cf article R.121-5 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants :

- ☐ lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, sont autorisés :
 - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - les postes d'observation de la faune
 - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- ☐ les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

- ❑ à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, sont autorisés :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et sous réserve de ne pas créer plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- ❑ la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve que l'extension envisagée ne soit pas supérieure à 20% de la surface de plancher de la construction préexistante à la date d'approbation du PLU, avec un seuil maximum de 50 m², sans possibilités de découpages en tranches successives ;
- ❑ les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti dès lors qu'ils sont reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
- ❑ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises dans la zone sous réserve de respecter les dispositions du code de l'environnement.
- ❑ Les aménagements mentionnés ci-dessus aux trois premiers points doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur Nt :

Sous réserve que leur édification de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne compromette pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages, sont autorisées :

- ❑ l'aménagement, la rénovation et l'extension sous réserve de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- ❑ les installations légères à la condition expresse d'être liées aux activités de nautisme et/ou de loisirs de plein air. Ces installations devront être démontables et les aménagements ne devront comporter que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités et réversibles.

Dispositions particulières à la zone :

Un secteur inondable est présent dans la zone naturelle, identifié au règlement graphique du PLU. A ce titre, les constructions situées en zone inondable doivent de surcroît respecter les prescriptions du Plan de Prévention des risques Naturels en vigueur sur la commune et annexé au présent PLU.

Sont notamment interdits dans la zone rouge Rs1 « l'installation d'établissements sensibles tels que les établissements scolaires et universitaires de tous degrés, les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public (centre de secours, caserne de pompiers, gendarmerie, police, mairie,...), les centres de détention ».

Thème n°2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N

SECTION A. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées	Règles générales dans la zone	- Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de : ○ 20 m par rapport à l'alignement de la RD 125 ; ○ 15 m par rapport à l'alignement des voies communales ; ○ 10 m par rapport à l'alignement autres des voies et emprises publiques. - Les annexes en lien avec une construction principale autorisée dans la zone doivent s'implanter dans son prolongement, sans toutefois pouvoir se positionner entre ladite construction et la voie ou emprise publique ; - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.
	Règles particulières	- A condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel (notamment au regard des constructions directement voisines), une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : ○ s'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et implantée avec un retrait plus ou moins important, à condition que l'extension prévue respecte l'alignement de la construction principale et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant ; ○ si les constructions voisines mitoyennes sont déjà implantées suivant un recul différent, la limite d'implantation pouvant alors être celle de l'une d'entre elles ; ○ s'il s'agit de préserver la végétation existante ; ○ s'il s'agit de travaux de reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ; ○ s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Se référer à la section B « Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions ».
Implantation par rapport aux limites séparatives	Règles générales dans la zone	- <u>Limites latérales</u> : ○ Les constructions peuvent s'implanter librement. ○ En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, elle respectera un retrait de 3 m minimum. - <u>Limites de fond de parcelle</u> : Les constructions principales doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle. - Les débords de toiture et corniches sont exclus de la règle d'implantation, dans la limite de 30 cm de large maximum.

Implantation par rapport aux limites séparatives	Règles particulières	Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants : - dans le cas d'une construction ou installation agricole destinée à accueillir des animaux d'élevage et/ou de stockage du foin, et dans le cas où le terrain d'assiette du projet jouxte une zone U, le retrait de la construction ou de l'installation est porté à 50 m. - Les extensions et les annexes ne pourront pas être implantées en deçà de la distance de recul minimal de la (ou des) construction(s) existante(s) par rapport à la RD 125 pour des raisons de sécurité et de prévention contre les nuisances de toute nature. - s'il s'agit de travaux liés à l'installation d'un assainissement individuel lorsque ceux-ci sont contraints par les règles générales d'implantation, sous réserve de justifications techniques.
Emprise au sol		Se référer à la section B « Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions ».
Hauteur	Règles générales dans la zone	- La hauteur totale d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux et avant tout affouillement ou exhaussement du sol, jusqu'à l'égout du toit ou au faîtage de la construction. - Les constructions principales autorisées dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de : - o 6 m mesurée à l'égout du toit et toitures terrasses en zone N et dans les secteurs Ne ; - o 3,5 m mesurée à l'égout du toit et toitures terrasses en zone Nr et dans les secteurs Nk et Nt ; - Les annexes doivent respecter une hauteur maximale de 3,5 m mesurée à l'égout du toit.
	Règles particulières	Une hauteur différente peut être admise : - s'il s'agit de travaux d'extension, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre portant sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle mentionnée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante. - dans le cas d'installations strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, dont la hauteur sera déterminée en fonction de leurs usages et pour des impératifs techniques justifiés, sans toutefois pouvoir dépasser une hauteur maximale de 12 m

SECTION B. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales	- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. - L'implantation des constructions doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la végétation existante, tout en respectant une obligation de regroupement des constructions. - Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit. - Dans le cas de restauration, modification ou extension de bâti ancien traditionnel, les caractéristiques des constructions d'origine seront conservées, qu'il s'agisse des toitures (pentes, aspect de la couverture, débords), des façades, des ouvertures... sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications antérieures en contradiction avec le caractère originel typique du bâti. De même, tout projet répondant aux codes de l'architecture contemporaine n'est pas interdit. - Les constructions annexes seront construites avec les mêmes exigences que les constructions principales. - Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale. - Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent : - o respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ; - o tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.				
Adaptation des constructions au site	La construction s'adaptera au terrain naturel ; l'apport de terre ayant pour but de créer des talus autour des constructions est interdit, sauf en cas d'adaptation à un terrain en pente.				
Toits et couvertures	<table> <tr> <th colspan="2" data-bbox="336 1536 528 1637">Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes</th></tr> <tr> <td data-bbox="336 1637 528 2051"> Règles générales dans la zone </td><td data-bbox="528 1637 1481 2051"> - Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25% et 35%. Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, ou devront être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas </td></tr> </table>	Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes		Règles générales dans la zone	- Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25% et 35%. Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, ou devront être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas
Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes					
Règles générales dans la zone	- Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, leurs extensions et les annexes de moins de 50 m² d'emprise au sol doivent présenter l'aspect soit : - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25% et 35%. Elle sera monopente uniquement pour les volumes adossés ; - o d'une toiture terrasse : les toitures terrasses devront intégrer un acrotère d'une hauteur comprise entre 15 et 30 cm, ou devront être végétalisées ; - o d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 25 % et 35 % et d'une toiture terrasse devant présenter les caractéristiques décrites ci-avant. Dans ce cas, la part de la toiture terrasse ne devra pas				

Toits et couvertures	Règles générales dans la zone	excéder 40 % de la surface totale de la toiture. - Les toitures devront s'apparenter au style traditionnel du secteur : - o Pour les constructions principales à usage non agricole, les toitures à pentes doivent être couvertes en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. - o Pour l'ensemble des constructions autorisées dans la zone (dont les constructions agricoles), les tons devront respecter les teintes traditionnelles locales. - Les tuiles ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons et la saillie du mur gouttereau sera inférieure à 30 cm.
	Règles particulières	Toutefois, d'autres types de toitures peuvent être autorisés dans les cas suivants : - s'il s'agit de toitures de bâtiments d'exploitation isolés de plus de 50 m² de surface de plancher. Elles devront présenter une pente comprise entre 26 % et 35 % ; - en cas de modification ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU disposant d'une toiture en ardoise ou de tuiles plates, dont les toitures seront adaptées (pentes, couleurs, débords). Les tuiles en béton sont toutefois interdites ; - s'ils participent à une conception bioclimatique de la construction et intègrent des dispositifs de production d'énergie ou de récupération des eaux pluviales, sous réserve d'une intégration paysagère dans l'architecture environnante. Les panneaux solaires sont ainsi autorisés à la condition d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.
	Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre	
	Règles générales dans la zone	- Dans le cas d'une réfection de toiture, les tuiles devront respecter la forme la pente, l'inclinaison et les teintes des toits d'origine. Elles devront être en tuiles canal, en tuiles mécaniques romane-canal ou en tuiles mécaniques plates losangées ou de Marseille. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé. - Les mêmes matériaux de couverture que ceux existants devront être utilisés en cas de remplacement de tout ou partie des couvertures, afin de respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. - Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.

Façade et revêtements extérieurs	Règles générales dans la zone	- Sur toutes les façades, sont interdits : - o l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents et destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres,...) ; - o les imitations de matériaux qui nuiraient à l'architecture locale ; - o les façades à empilement de madriers ; - o les murs et revêtements en tôle pour les constructions à usage d'habitations. - La planéité des façades sur rue, depuis la base du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit, doit être respectée. Sur les façades visibles depuis l'espace public sont de fait interdits : - o les antennes paraboliques : elles doivent être placées à l'arrière de la construction ; - o les équipements (dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, caissons de mécanismes de fermeture de baies [volets roulants, rideaux de fer...]...) implantés en saillie : ils doivent être intégrés à la construction ou implantés à l'intérieur. - Les descentes d'eaux pluviales ainsi que les chaînes de pluie doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.
	Dispositions relatives aux constructions nouvelles et aux extensions des autres constructions existantes	
	Règles générales dans la zone	- Elles sont réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement et des constructions traditionnelles ; - Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment les murs en moellons, la pierre de taille, le bois (naturel ou teinté) ; - Les façades seront peintes, enduites ou de matériaux apparents et devront être : - o de teintes proches des enduits locaux traditionnels, c'est-à-dire claires de ton pierre de pays dit « Meulière » dans le cas de constructions à usage d'habitation, - o de teintes sombres et uniformes dans le cas de bâtiments agricoles pour lesquels les teintes trop claires sont exclues pour des raisons d'insertion paysagère. - Les enduits seront de type mortier de chaux et au sable, ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment et des peintures en résine plastique. Un aspect lisse (taloché ou gratté fin) pour les constructions à usage d'habitation et mat pour les bâtiments agricoles doit être recherché ; - Les bardages bois ou métalliques sont autorisés et devront présenter une teinte gris-beige, gris-vert ou de couleur bois (clair ou sombre), dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum sur une même construction.
	Règles particulières	Un aspect extérieur différent pourra être admis dans les cas suivants : - s'il s'agit d'un projet de réhabilitation ou d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, le projet doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales d'origine

Façade et revêtements extérieurs	Règles particulières	du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : élément de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris de la façade, et techniques de mises en œuvre. Le remplacement de linteaux de briques par des linteaux de bois, de béton ou de tout autre matériau, est interdit. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale. - s'il s'agit de constructions contemporaines ou de constructions s'inscrivant dans une démarche environnementale : dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.
	Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre	
	Règles générales dans la zone	- Les façades ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'une peinture de recouvrement est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle, et une teinte semblable. - En cas d'un recouvrement par enduit, la couleur devra se rapprocher de celle des pierres de pays et il devra être affleurant, sans surépaisseur. - Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.

Ouvertures et menuiseries	- Les ouvertures et menuiseries devront respecter tant par leurs formes que leurs dimensions les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles environnantes. - Caractéristiques des ouvertures : - o Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits, ils sont encastrés ou à l'intérieur. - o Dans les nouvelles constructions comme pour la modification ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les ouvertures, par leur répartition, leur nombre, leur forme et leur mode de fermeture, doivent respecter les caractéristiques du bâti traditionnel existant sur la commune :
---------------------------	---

Ouvertures et menuiseries	↗ les ouvertures visibles depuis l'espace public seront plus hautes que larges ; ↗ les nouvelles ouvertures, y compris portes de garage, respecteront la composition d'ensemble et le caractère de la façade entière ; les baies vitrées coulissantes seront réservées à la fermeture de larges ouvertures existantes ou placées sous auvent ; les fenêtres de toit sont prosrites sur la façade principale et sur les toitures visibles depuis la voie publique. - Aspect et couleurs : ○ les portes d'entrée ne doivent pas présenter de fer forgé, ni de pointe de diamant ou de verre cathédrale ; ○ les volets et les portes seront de la même couleur ; ○ les barreaux de défense seront posés dans l'épaisseur des murs ; ○ l'utilisation du béton pour les appuis et les linteaux est prosrite. De même, les appuis ne doivent pas être saillants. ○ les volets battants présents sur les façades de rue des constructions existantes à la date d'approbation du PLU seront conservés ; ○ les menuiseries et métalleries devront présenter des tonalités claires et nuancées et se rapprocher des teintes traditionnelles. Les couleurs brillantes et incongrues sont prosrites et leur nombre est limité à deux. Dispositions <u>supplémentaires</u> aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial et aux constructions anciennes et traditionnelles en pierre - Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite. - Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.
Clôtures	- Sur l'espace public, seuls sont autorisés : ○ les haies végétales doublées ou non, à l'intérieur d'un grillage métallique de couleur foncée, ○ les murets maçonnés avec parement en pierre ou enduits lissés, de tonalités proches de la pierre locale, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie (grille ou éléments ajourés en bois ou ciment peints). La hauteur des murets sera comprise entre 0,30 m et 0,60 m par rapport au sol naturel hors piliers et poteaux dont la hauteur pourra dépasser celle des grilles. - La hauteur totale maximale ne devra pas excéder : ○ 1,70 m sur l'ensemble de l'espace public, ○ 2 m en limites séparatives.

Clôtures	- La reconstruction de murs et murets existants à la date d'approbation du PLU est autorisée, sans dépasser toutefois la hauteur existante et en respectant l'aspect d'origine. - Les haies végétales et murs de pierre identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seront impérativement préservés et correctement entretenus. - En secteur soumis au risque inondation, tel qu'identifié au plan de zonage, les clôtures doivent présenter une perméabilité d'au moins 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. - Lorsqu'un fossé ou un cours d'eau valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1,5 m par rapport au bord du fossé ou du cours d'eau. - Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement perméable de manière à faciliter le passage de la petite faune. Elles devront être constituées impérativement de haies végétales composées d'essence locale. Elles pourront être doublées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.
Aires de dépôt et stockage	Les aires de dépôt et stockage éventuelles doivent recevoir un traitement soigné et adapté, de façon à en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines (écran de végétation épaisse et non caduque).

Espaces libres et plantations	- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. - Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du code de l'urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur. - Pour les bâtiments agricoles constitués de bardage métallique, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public et à assurer une meilleure intégration paysagère de la construction, pourront être exigées. - Les aires de stationnement de surface sur les espaces communs doivent : ○ être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places, sauf impossibilité liée à l'exiguïté de la parcelle et aux distances de plantation à respecter par rapport aux constructions et au voisinage ; ○ être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements perméables poreux ou toute autre technique permettant la pénétration des eaux. - <u>Prescription végétales :</u> ○ Les plantations existantes doivent être maintenues ou replantées par des plantations équivalentes.
---	---

Espaces libres et plantations

- Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. Le conservatoire Botanique National Sud-Atlantique établit des listes provisoires comme celle des espèces exotiques envahissantes en Poitou-Charentes, un document qui doit servir de référence pour le choix des essences (www.cbnsa.fr).

- L'utilisation d'essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette est obligatoire pour les plantations et haie nouvelle. Les haies monospécifiques non locales (thuyas, cyprès de Leyland, lauriers palme, etc.) sont ainsi interdites.

La strate arborée est composée en priorité du Chêne pédonculé, Frêne, Noyer, Erable champêtre, Charme, Merisier... La strate arbustive est composée en priorité du Comouiller mâle, de l'Aubépine, du Sureau, de l'Erable champêtre, du Prunelier ... La strate herbacée, constituant généralement une banquette en appui des éléments de haut-jet, est composée d'un cortège de graminées et fleurs sauvages afin de favoriser le développement de l'entomofaune.

SECTION C. STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales.

Thème n°3 : Equipement et réseaux

SECTION A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cf. Dispositions générales.

SECTION B. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Dispositions générales.

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

**COMMUNE DE
SAINT-NAZAIRE-SUR-CHARENTE**



**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECES REGLEMENTAIRES
ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES**

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du : 11/10/2021





SOMMAIRE

DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES	4
RECUEIL	5

DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les **quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (L151-19).

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les **sites et secteurs** à protéger pour des **motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (L151-23).

Tous ces éléments sont reportés dans le document graphique associé au présent recueil.

Ils sont distingués en 2 catégories :

- Espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères (L151-23 du code de l'urbanisme) : ils recouvrent les éléments constitutifs de la trame bocagère sur la commune, support de la trame verte et bleue, les zones humides issues de l'inventaire réalisé par la Communauté d'Agglomération sur la commune, ainsi que 22 autres éléments.
- Ensembles bâtis et paysagers (L153-19 du code de l'urbanisme) : 11 éléments ont été identifiés sur la commune.

Ils sont identifiés sur le plan de zonage.

Les zones humides issues de l'inventaire réalisé par la Communauté d'Agglomération sur la commune de Saint Nazaire sur Charente sont incluses au nord dans le vaste ensemble des marais associé à l'Estuaire de la Charente et au sud dans le vaste marais de Brouage, dont l'intérêt réside dans la multiplicité des prairies humides qui le composent.

RECUEIL

I. Espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères (L151-23 du code de l'urbanisme)

1. Les zones humides communales

Dénomination	Objet et description
Zones humides Sud	Marais faisant partie du vaste marais de Brouage, dont l'intérêt réside dans la multiplicité des prairies humides qui le composent (zone humide issue de l'inventaire des zones humides de la CARO).





Dénomination	Objet et description
Zones humides Nord	Milieus appartenant au vaste ensemble des marais directement associé à l'Estuaire de la Charente, caractérisé par des prairies naturelles, formant une vaste zone humide multifonctionnelle (zone humide issue de l'inventaire des zones humides de la CARO).



2. La trame bocagère communale

Dénomination	Objet et description
Trame bocagère Sud	Haies bocagères multi-strates composées de frênes, d'ormes champêtres, d'aubépines, de chênes, de cornouillers sanguins, de troènes, de pruniers, etc. ponctuant le paysage et formant des écrans naturels le long des routes et/ou au sein des espaces agricoles.
	

Dénomination	Objet et description
Trame bocagère Nord	Ensemble composé de : – haies bocagères multi-strates de frênes, de tamaris, d'aubépines, d'ormes champêtres, de cornouillers sauvages, d'épines noires ; – alignements de peupliers et de frênes, ponctuant le paysage et formant des écrans naturels le long des routes et/ou au sein des espaces agricoles.







3. Les autres éléments de paysage

Dénomination	Objet et description
1 : Arbres isolés	Implantation de deux frênes sur le rond-point, au niveau de l'entrée du bourg dans le secteur de La Groie..



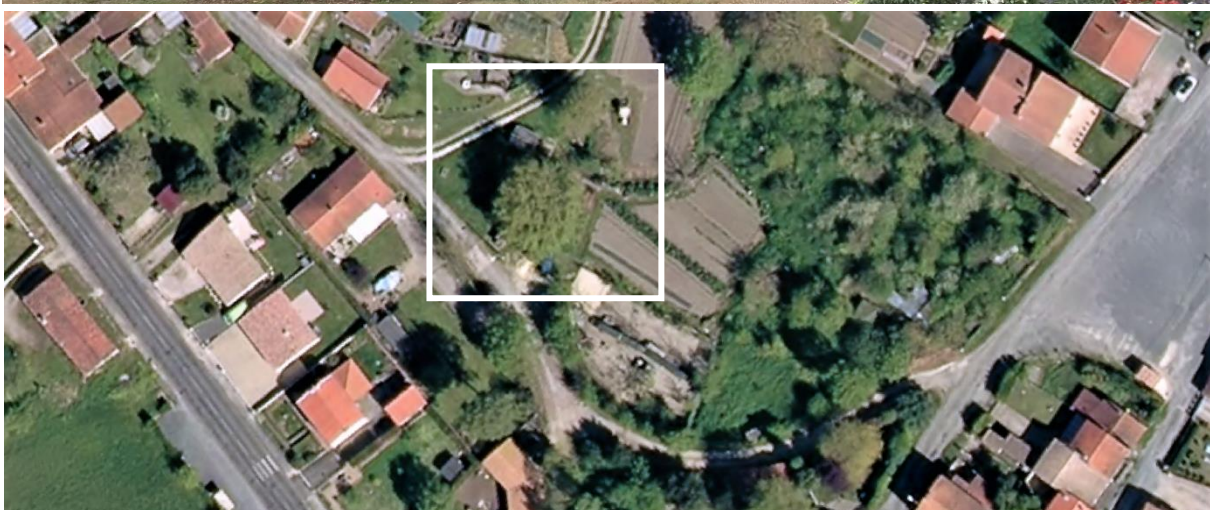

Dénomination	Objet et description
2 : Ensemble paysager	Ensemble de frênes et d'ormes champêtres, en lisière de zone urbaine, dans le secteur de Fontpourey



Dénomination	Objet et description
3 : Arbres isolés	Implantation de trois frênes têtards, dans le secteur de Fontpourey
	

Dénomination	Objet et description
4 : Arbres isolés	Saule pleureur dans le secteur de Fontpourry





Dénomination	Objet et description
5 : Arbres isolés	Frêne en bordure de route, formant un écran visuel en limite parcellaire, dans le secteur de Grand Village.



Dénomination	Objet et description
6 : Alignement d'arbres	Haie multi-strates composée de frênes et d'ormes champêtres, formant un écran visuel naturel entre les constructions et en bordure de parcelle agricole, dans le secteur de Grand Village



Dénomination	Objet et description
7 : Arbres isolés	Marronnier présentant un port particulièrement développé et étalé au sein d'une parcelle privée, dans le secteur de Grand Village.



Dénomination	Objet et description
8 : Alignement d'arbres	Haie arbustive haute composée de frêne, d'érables champêtres et d'ormes champêtres.
 	

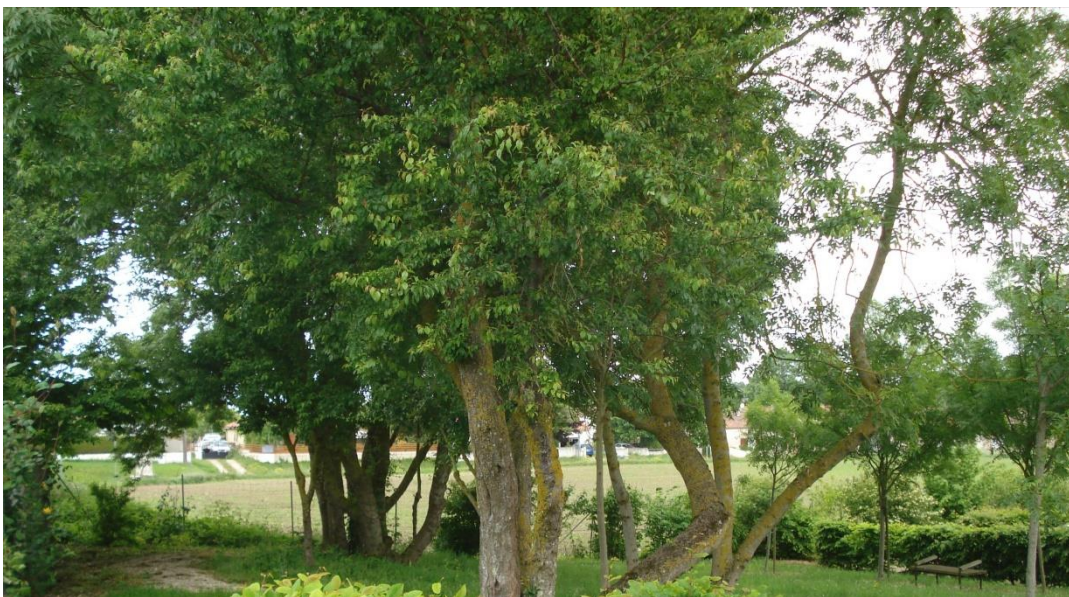
Dénomination	Objet et description
9 : Arbres isolés et alignement d'arbres	Sujets de frênes au bassin paysager, sous forme d'alignement ou isolés.
	

Dénomination	Objet et description
10 : Arbres isolés	Tilleul présentant un port développé et situé au sein des zones bâties, le long de la route, dans le secteur de Grand Village..
 	

Dénomination	Objet et description
11 : Arbres isolés	Noisetiers, tilleuls et frênes communs à proximité du cimetière




Dénomination	Objet et description
12 : Arbres isolés	Noisetiers à proximité du cimetière

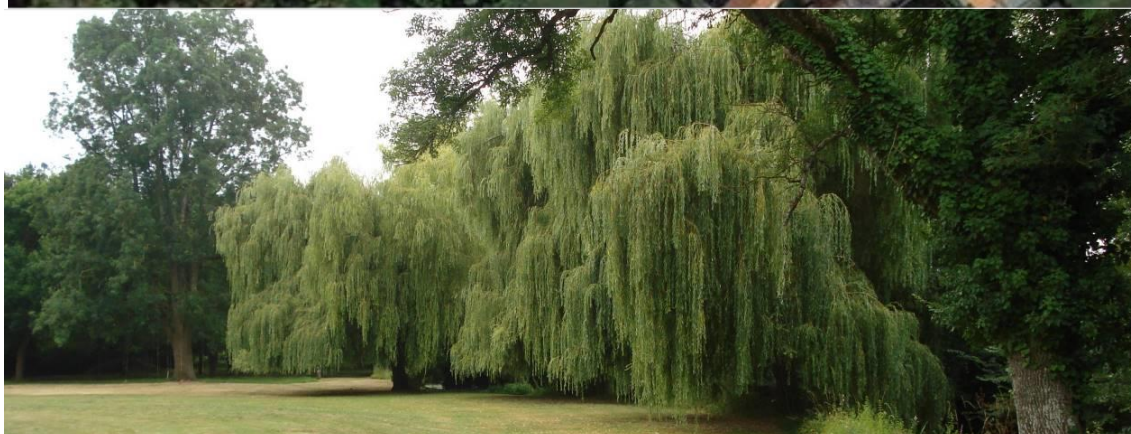
Dénomination	Objet et description
13 : Ensemble paysager	Ensemble paysager formant une haie arbustive haute composée de de frênes, d'ormes champêtres et de noisetier, dans le secteur Les Trois Moulins, formant un écran naturel entre les zones d'habitations et les espaces cultivés.



Dénomination	Objet et description
14 : Ensemble paysager	Boisement multi-strates composé de frênes, d'ormes champêtres et d'aubépine, dans le secteur des Lauriers, en limite communale, en bordure d'une vaste prairie humide.

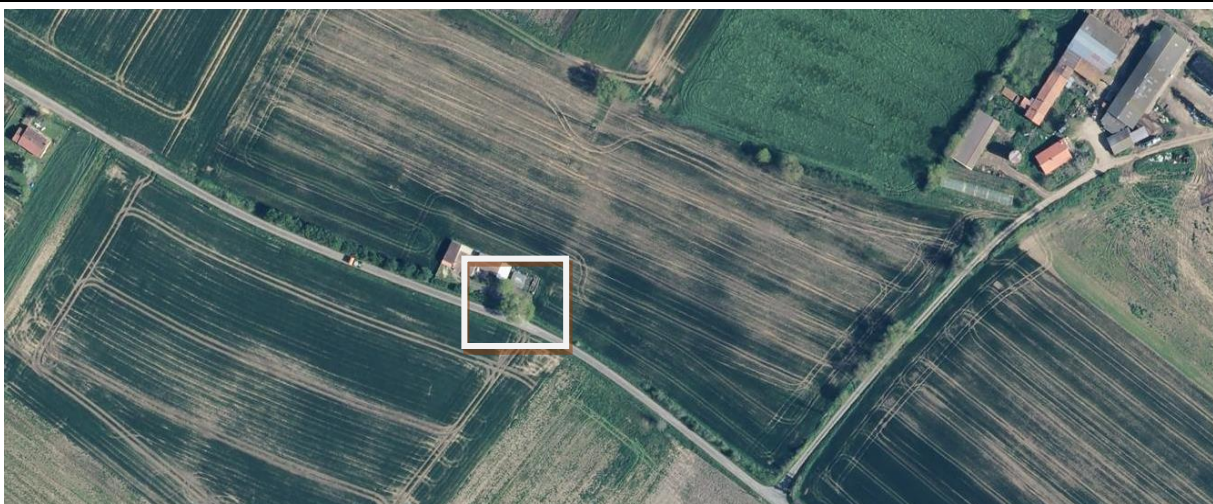


Dénomination	Objet et description
15 : Ensemble paysager	Ensemble de frênes et de saules pleureurs à l'entrée du secteur des Lauriers, en limite communale.



Dénomination	Objet et description
16 : Ensemble paysager	Ensemble de tilleuls et de frênes, à proximité du lavoir, dans le secteur Les Lauriers
 	

Dénomination	Objet et description
17 : Ensemble paysager	Ensemble de frênes, dans le secteur Les Lauriers en limite communale.
 	

Dénomination	Objet et description
18 : Arbres isolés	Frêne le long du chemin Le Magnous
 	

Dénomination	Objet et description
19 : Arbres isolés	Tilleul marquant l'entrée de la maison, dans le secteur de Chassefert
	

Dénomination	Objet et description
20 : Ensemble paysager	Parc arboré composé de frêne, situé à l'interface entre des espaces bâtis et des zones de culture, dans le secteur La Mignonnerie, au Nord du bourg.
	

Dénomination	Objet et description
21 : Ensemble paysager	Haie haute composée de frênes, formant un espace de respiration au sein des espaces bâtis, dans le secteur rural de Lupin.



Dénomination	Objet et description
22 : Ensemble paysager	Espace boisé composée de frênes, de tamaris, d'aubépines et d'ormes champêtres, formant un espace de respiration au sein des espaces bâtis, dans le secteur rural de Vignaud.



II. Ensembles bâtis et paysagers (L153-19 du code de l'urbanisme)

Dénomination	Objet et description
A : Edifices particuliers	Murets en pierre, le long de la RD125, en entrée de bourg.
 	

Dénomination	Objet et description
B : Élément bâti de petit patrimoine	Fontaine située au niveau de la source de Fontpourry.
	

Dénomination	Objet et description
C : Élément bâti avec abords paysagers	Maison remarquable en pierre, le long de la RD125, à Grand Village, comprenant des baies avec encadrement et le mur de clôture en continuité
 	

Dénomination	Objet et description
D : Élément bâti avec abords paysagers	Maison ancienne en cœur de bourg comprenant un jardin de présentation et un parc paysager avec folie et gloriette, ainsi qu'un mur de clôture situé en continuité et un portail soigné en fer.



Dénomination	Objet et description
E : Edifices particuliers	Murets en moellons de pierre en cœur de bourg



Dénomination	Objet et description
F : Éléments bâtis isolés	Prison en pierre de taille dans la rue des Ecoles

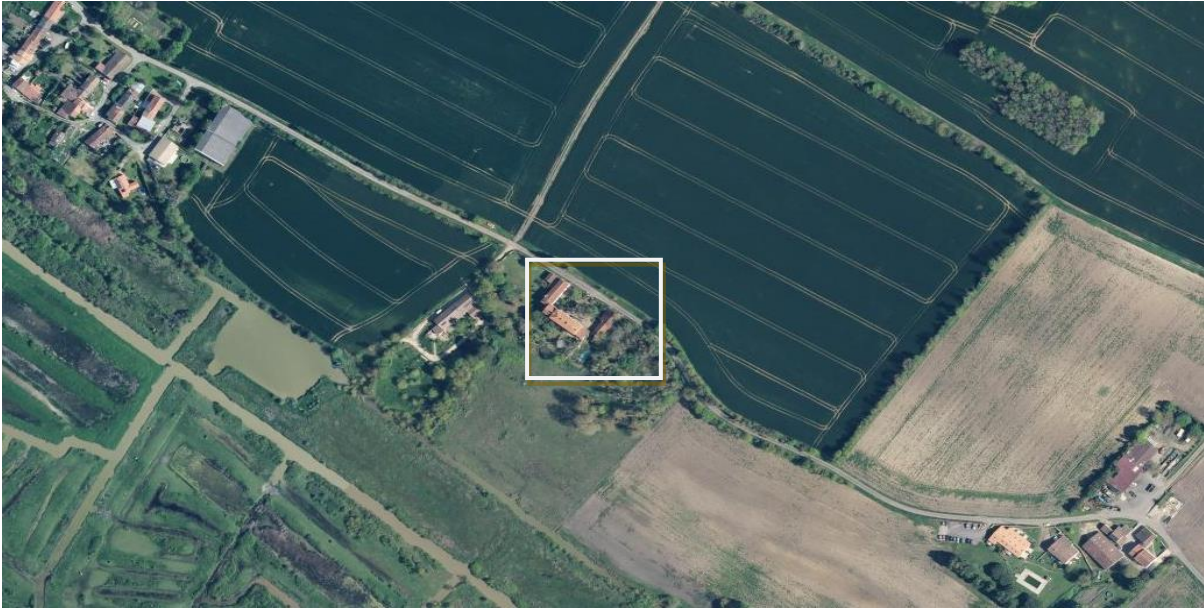


Dénomination	Objet et description
G : Petit patrimoine	Calvaire représentant la Vierge le long de la rue de Lupin




Dénomination	Objet et description
H : Éléments bâtis isolés	Moulin dans le secteur Les Trois Moulins, le long de la RD125.




Dénomination	Objet et description
I : Élément bâti avec abords paysagers	Bâtisse ancienne remarquable dans le secteur de La Bridonnerie, composée d'une maison de maître et de ses dépendances. Structure à 7 travées alignées jusqu'aux oculi. Portail souligné par piliers datés.
	



Dénomination	Objet et description
J : Éléments bâtis isolés	Moulin Bel Air
 	

Dénomination	Objet et description
K : Élément bâti de petit patrimoine	Lavoir et potager avec muret en pierre, dans le secteur Les Lauriers



Dénomination	Objet et description
L : Élément bâti de petit patrimoine	Pont sur le ruisseau de l'Ecours en pierre, dans le secteur Les Lauriers



Dénomination	Objet et description
M : Élément bâti isolé	Maison à l'architecture remarquable dans le secteur de Lupin, avec jardin clôt par un muret de pierre en continuité du bâti.



Dénomination	Objet et description
N : Petit patrimoine	Ecluse des Roseaux, sur le canal du Grand Ecours
	

Dénomination	Objet et description
O : Site historique	La Fosse aux Mats
	

© IGN, CNES

Dénomination	Objet et description
P : Élément bâti	Façade de la Villa Panétéja en béton moulé



Dénomination	Objet et description
Q : Petit patrimoine	Regard souterrain de l'Ételon, appartenant au réseau d'adduction en eau potable de la Fontaine de Lupin (coordonnées GPS : 45.9434,-1.0533).



Dénomination	Objet et description
R : Petit patrimoine	Regard souterrain du carrefour de la Vierge, appartenant au réseau d'adduction en eau potable de la Fontaine de Lupin (coordonnées GPS : 45.9385,-1.0520).





Dénomination	Objet et description
S : Petit patrimoine	Regard souterrain du cimetière, appartenant au réseau d'adduction en eau potable de la Fontaine de Lupin (coordonnées GPS : 45.9383,-1.0511).

