



# Plan Local d'Urbanisme

Commune de **CHAILLAC**

**Révision simplifiée 2012**

Règlement écrit

*Vu pour être annexé  
à la DCM du  
28 Septembre 2012*

*Le Maire*



## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

**Rappel :** La zone « U » est une zone à vocation urbaine, avec principalement de l'habitat, du commerce, des services, des équipements et de l'artisanat. Elle comprend également un secteur réservé spécialement aux activités industrielles.

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend les secteurs :

- **Ua**, caractérisant la partie centrale du Bourg,
- **Ub**, correspondant aux zones d'urbanisation diffuse plus faiblement équipées de la périphérie du Bourg ainsi que des villages et hameaux qui possèdent du foncier disponible pour de nouvelles constructions,  
Le secteur "Ub" de Seillant a fait l'objet d'une "orientation d'aménagement" et de prescriptions spécifiques,
- **Uy**, correspondant à la zone équipée, destinée aux activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat, ainsi qu'aux activités commerciales et aux services.

### **ARTICLE U1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

#### **Dans l'ensemble de la zone (Ua, Ub, Uy) :**

- Toute occupation ou d'utilisation du sol non compatible avec le caractère et la vocation urbaine de la zone et non conciliable avec un développement durable et cohérent de ces différents secteurs
- Les constructions et installations liées à une exploitation agricole
- Les installations et travaux divers suivants :
  - . parcs d'attraction installés à titre permanent
- Les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et caravaning et ceux destinés à l'implantation des habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les abris d'étang

Sont également interdits, à l'exclusion de ceux visés à l'article U2 :

- Les dépôts de véhicules (VL, PL, BTP, Agricole,..) et de matériels hors d'usage
- Les affouillements et exhaussements du sol

#### **Dans les secteurs Ua et Ub :**

- Les constructions et installations à destination industrielle
- Les constructions et installations à destination de commerce, de service, d'équipement et d'artisanat, soumises ou non à la réglementation des installations classées compromettant le caractère urbain de la zone et présentant des risques de nuisances, de pollutions ou tous autres préjudices incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat

#### **Dans le secteur Ua :**

- Les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole
- Les installations et travaux divers suivants :
  - . garages collectifs de caravanes

#### **Dans le secteur Ub de Seillant :**

- Les constructions, aménagements ou occupations qui ne respectent pas les prescriptions et principes posés par l'orientation d'aménagement annexée au présent règlement.
- En application des articles L 123-1-5 °7 et R421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés et localisés au plan annexé au présent règlement qui n'auront pas été précédés d'une déclaration préalable

**ARTICLE U2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

**Seront admis sous réserves :**

**Dans l'ensemble de la zone (Ua, Ub, Uy) :**

- Toute occupation ou d'utilisation du sol, y compris celle liée à une activité, un service ou à un équipement, quelle soit soumise ou non au règlement sanitaire départemental, à la réglementation des installations classées, ou à toute autre disposition législative ou réglementaire sous réserves :
  - . de ne pas entraîner des nuisances, des pollutions ou des risques incompatibles avec le voisinage ou porte atteinte à l'environnement et au caractère de la zone
  - . dispose d'une desserte suffisante en réseaux et voirie
  - . respecter les distances de sécurité ou d'éloignement réciproque
  - . utilise un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement
  - . de ne pas imposer des charges disproportionnées pour la collectivité

**Dans le secteur "Ub" de Seillant :**

sous réserve des conditions ci-dessus énoncées et du respect des principes posés par l'orientation d'aménagement annexée au présent règlement et des prescriptions pour la préservation des éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés et localisés au plan annexé au présent règlement, seuls seront admis dans le secteur :

- les constructions d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à destinations d'activités (bureaux, commerces, artisanat) ou de services (au public, à la personne) et leurs annexes contiguës, sous réserve que l'activité s'exerce rester dans l'enveloppe des bâtiments, n'induisse aucune sorte de nuisance, ou de dégradation visuelle ou environnementale.
- Les affouillements et exhaussements du sol relevant de l'intérêt public, nécessaires à la défense incendie ou aux besoins de la zone, ou à l'adaptation du terrain rendue nécessaire au regard de la topographie pour recevoir les constructions et installations admis dans la zone

**Dans les secteurs Ua et Ub (hors secteur de Seillant) :**

- Les dépôts de véhicules sous réserve d'être liés à une activité de garage

**Dans le secteur Ub :**

- Les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole sous réserve d'être bardés sur trois cotés maximum et de respecter toutes les dispositions législatives ou réglementaires d'éloignement réciproque

**Dans le secteur Uy :**

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes sous réserve d'être nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone

- Rappel** : - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique
  - Dans le périmètre du site classé du château de Brosse tous les travaux (sauf ceux liées à l'exploitation courante et à l'entretien des fonds agricoles) sont soumis à autorisation préalable relevant soit de la compétence préfectorale, soit de l'autorisation ministérielle.

### **ARTICLE U3 - Accès et voirie**

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères,...) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- . à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- . à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

A ce titre pourra notamment être exigé toute solution favorisant et préservant l'aménagement et le regroupement des accès comme :

- . accès commun aménagé, accès par une voie publique secondaire, voie parallèle de desserte aboutissant à des accès aménagés

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Lors de chaque création ou aménagement d'accès, le gestionnaire de la voirie peut demander la réalisation d'installation contribuant à assurer la sécurité (buses, zones de stockage temporaire,...).

- 3) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **4) Dans le secteur "Ub" de Seillant :**

Pour les constructions réalisées le long de la portion de la route départementale n°36f située à l'ouest de l'intersection avec la voie communale n°21 et en direction du bourg de CHAILLAC :

- l'implantation d'accès direct sur le domaine public routier départemental est interdit dans les zones identifiées sur le plan annexé au présent règlement ;
- dès réalisation de la voie de desserte indiquée dans l'orientation d'aménagement annexée au présent règlement, certains accès pourront être prévus ;
- un seul accès direct par unité foncière à la route départementale sera autorisé ;
- les accès donnant directement sur la route départementale devront être situés en limite de propriété afin de les regrouper.

La gestion de ces accès sera examinée plus particulièrement lors du dépôt des demandes d'information et d'autorisations d'urbanisme par le gestionnaire de voirie compétent.

### **ARTICLE U4 - Desserte par les réseaux**

#### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation d'un puits privé, quel qu'en soit l'usage, nécessitera la réalisation d'un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les bâtiments comprenant une activité particulière (artisanale, commerciale, service, équipement,...), ou pour tout établissement utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication ou de lavage rinçage de réservoirs contenant ou ayant contenu des produits toxiques, ainsi que pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

## **2) Assainissement**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif existant ou dès sa réalisation.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

La vidange des piscines se fera, après neutralisation des excès de désinfectants, vers le milieu naturel soit directement soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est séparatif, mais après accord du service gestionnaire du réseau.

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement approuvé pourra être admis par l'autorité compétente.

Une étude sur la méthode d'assainissement autonome à mettre en oeuvre peut être exigée par l'autorité compétente dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées lorsque l'extension ou la réalisation du réseau collectif est prévu. Les effluents devront alors être envoyés dans celui-ci. Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances.

### **b) Eaux pluviales**

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

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

### **c) Eaux résiduaires industrielles**

Les effluents et eaux résiduaires des activités industrielles, artisanales, ou d'activités particulières (hôtels, garages, ...) devront être préalablement traités et des dispositifs de prétraitement (dégraisseurs, déshuileurs, ...) devront être installés, conformément aux réglementations en vigueur

Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

## **ARTICLE U5 - Caractéristiques des terrains**

Toute construction ou installation (nouvelle, restauration, extension, ou autres) nécessitant la réalisation d'un assainissement et non raccordable au réseau collectif, pourra se voir imposée, par l'autorité compétente, une superficie minimale de terrain sur la base des contraintes techniques permettant la mise en oeuvre d'une méthode d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement approuvé.

## **ARTICLE U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les marges de recul définies ci-dessous peuvent être réduites :

- . pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie, ...)
- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

- . les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

Pour les autres implantations, et sous réserves de prescriptions réglementaires spécifiques plus contraignantes (périmètre de protection d'un monument, gestionnaire de la voirie, problèmes de sécurité, de visibilité,...) les marges de recul seront :

**Dans l'ensemble de la zone (Ua, Ub, Uy) :**

Le long de la RD 36, entre Chaillac et St Benoît, le recul par rapport à l'axe doit être porté à :

- ♦ 35 mètres minimum pour les constructions à destination d'habitation
- ♦ 25 mètres minimum pour les autres constructions

Le long de la RD 36, entre Chaillac et Bonneuil, et de la RD 29 le recul par rapport à l'axe doit être porté à :

- ♦ 15 mètres minimum pour les constructions à destination d'habitation
- ♦ 10 mètres minimum pour les autres constructions

**Dans le secteur Ua :**

- les constructions peuvent être implantées soit dans la continuité du bâti existant (généralement à l'alignement), soit en recul dans le prolongement des constructions voisines.

**Dans le secteur Ub :**

- hors secteur de Seillant, les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement, de préférence dans le prolongement des constructions voisines.

**Dans le secteur "Ub" de Seillant :**

Les constructions d'habitation seront implantées avec une marge de recul comprise entre 15 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

La ligne de faîtage principale devra être soit parallèle (*implantation du bâtiment selon la plus grande façade*) soit perpendiculaire (*implantation du bâtiment en pignon ou selon la plus petite façade*) à l'axe des voies et emprises publiques.

La règle d'orientation du faîtage pourra être adaptée, si elle venait à réduire les performances énergétiques d'une habitation mettant en œuvre des procédés de construction écologiquement performants et des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants (*à l'exemple des maisons référencées à énergie positive ou à basse consommation*).

En façade sur rue, les volumes construits seront strictement linéaires, de formes simples, sans excroissance ni décrochement. Les parties construites en façade arrière, en prolongement ou en retournement du volume principale devront être implantées perpendiculairement à ce dernier (*constructions dites en « L » ou en « U »*)

Les garages et les annexes seront accolés à la construction principale, et devront respecter les mêmes principes de volumes que la construction principale.

S'ils sont implantés en façade sur rue ils devront respecter le même l'alignement que la construction principale.

Les abris de jardin devront être implantés à l'arrière et à proximité de la construction principale.

**Dans le secteur Uy :**

- les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum en recul de l'alignement.

**ARTICLE U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Hors secteur de Seillant, pour les constructions ayant une destination ou une activité particulière (industrie, artisanale, commerciale,...) :**

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.

Selon le type d'activité ou de destination, cette distance minimale peut être aggravée par les réglementations en vigueur.

**Hors secteur de Seillant, pour les autres constructions (*habitation, service, équipement, ...*) :**

Elles peuvent être édifiées sur limites séparatives.

Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , et hauteur mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel).

**Dans le secteur "Ub" de Seillant :**

Les constructions sont édifiées soit sur limites séparatives soit avec une marge de recul comprise entre 3 et 5 mètres.

**ARTICLE U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment ( $L=H$  et hauteur mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel).

Selon le type d'activité ou de destination, cette distance minimale pourra être aggravée par les réglementations en vigueur.

**- Dans les secteurs Ua et Ub :**

Cette distance horizontale ne pourra jamais être inférieure à 3 mètres

**- Dans le secteur Uy :**

Cette distance horizontale ne pourra jamais être inférieure à 4 mètres

Pour les constructions et installations qui ne nécessitent pas d'éclaircissement particulier (annexes à l'habitation : garages ; équipements d'infrastructure d'intérêt public liés à la voirie et aux réseaux divers : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ...) pourront être implantées :

**- Dans les secteurs Ua et Ub :**

sans tenir compte des règles ci-dessus

**- Dans le secteur Uy :**

sous réserve que cette distance horizontale ne soit jamais inférieure à 2 mètres

**ARTICLE U9 - Emprise au sol**

**Dans le secteur Uy :**

Sauf spécificité nécessaire à l'activité, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain, et la totalité des surfaces revêtues imperméables (y compris les bâtiments) ne doit pas dépasser 85 % de la superficie du terrain. Ces règles d'emprise maximale ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements d'infrastructure ou au fonctionnement de la zone.

**Dans le reste de la zone U (Ua, Ub) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE U10 - Hauteur des constructions**

**Dans le secteur Uy :**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H=L$  et hauteur mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux).

La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 5 mètres.

**Dans le reste de la zone U (Ua, Ub) :**

Hors secteur de Seillant, la hauteur des constructions neuves d'habitation, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux, ne pourra pas excéder 10 mètres.

**Dans le secteur "Ub" de Seillant :**

Les constructions auront une hauteur maximum de 6 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant travaux.

**ARTICLE U11 - Aspect extérieur**

**L'annexe attachée au présent règlement et relative à l'aspect extérieur,  
précise les prescriptions applicables  
aux différentes constructions admises dans la zone.**

Au terme de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Préalablement à tout projet de construction et afin de préparer l'étape essentielle du dépôt du permis de construire, il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir un avis auprès d'un des services ou organismes qualifiés de conseil et d'assistance en matière d'architecture : l'Architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique, ailleurs, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale des Territoires.

**Dans le secteur "Ub" de Seillant**, outre les prescriptions énoncées à l'annexe attachée au présent article du règlement :

Les constructions bois sont admises sous réserve du respect de l'architecture locale et des caractéristiques suivantes :

- façades en bardage bois, à lames horizontales, verticales ou obliques ou en bois massif de section rectangulaire uniquement (les constructions de rondins ou madriers emboîtés de type nordique ou montagnard ainsi que les bois saillants aux angles sont interdits),
- pas de bois saillants aux angles,
- toiture en matériaux traditionnels régionaux (sauf procédés de construction écologiquement performants), sans débord excessif,
- ouvertures situées majoritairement en façade.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètres en façade sur rue et 2 mètres en limite(s) séparative(s).

Sur rue, les clôtures seront constituées d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre réalisé en pierres apparentes ou enduit (identique à celui de la construction principale). Le mur qui pourra être surmonté d'un grillage soudé à large maille plastifié ou pré-peint de couleur sombre. Les clôtures pourront être doublées de haies bocagères denses réalisées à partir d'essences locales traditionnelles non mono-spécifiques.

Sur limites séparatives les clôtures seront composées de haies bocagères avec arbres de haut jet denses réalisées à partir d'essences locales traditionnelles non mono-spécifiques. Elles pourront être doublées d'un grillage soudé, à large maille, plastifié ou pré peint de couleur sombre.

Les abris de jardin devront reprendre l'aspect général de la construction principale (simplicité des volumes, des couleurs, ...).

**Rappel** : *La qualité d'une opération et son intégration dans les lieux avoisinants, ne peuvent s'apprécier et se comprendre qu'au travers des nouveaux rapports visuels et de fonctionnements créés entre le projet et son environnement. Il convient donc pour une bonne instruction des permis de construire, que la prise en compte des éléments bâtis et naturels, proches et lointains, ainsi que les choix architecturaux retenus soient exposés de façon claire et explicite. Le volet paysager du permis est l'un des éléments du dossier qui permet de rendre compréhensible le parti pris architectural proposé, d'évaluer son insertion, et de développer un argumentaire précis et motivé permettant notamment d'admettre architecturale particulière ou à caractère contemporain affirmé.*

## **ARTICLE U12 - Stationnement des véhicules**

### **Dans l'ensemble de la zone (Ua, Ub, Uy) :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions, activités et installations doit être assuré, sauf aménagements spéciaux réalisés à cet effet (aire de stationnement), en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par logement.

Les diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain privé situé à proximité.

### **Dans le secteur Uy :**

Pour les constructions commerciales et de services de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente et recevant du public, il est exigé au minimum 10 places de stationnement (nombre pouvant être majoré selon la nature du type d'activités).

Pour autres constructions, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte les besoins de l'activité, de son personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE U13 - Espaces libres et plantations**

### **Dans le secteur Uy :**

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige. Toutes emprises de terrain et les marges non utilisées pour l'évolution des véhicules, les dépôts et les extensions futures, devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies parmi les espèces locales.

Les espaces libres, plantations, voies et aires intérieures, clôtures... devront être régulièrement entretenus.

### **Dans le reste de la zone U (Ua, Ub) :**

Hors secteur de Seillant, il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Dans le secteur "Ub" de Seillant :**

Les parcelles constructibles devront scrupuleusement conserver leur caractère paysager avec le maintien, la pérennisation, voire le rétablissement des haies bocagères et des arbres de hautes tiges, à partir d'essences locales traditionnelles non mono-spécifiques.

En application des articles L 123-1-5 °7 et R421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés et localisés au plan de zonage devront être précédés d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE U14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans la zone.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

**Rappel :** La zone « AU » est une zone d'urbanisation future destinée au développement de la zone centrale du Bourg, à vocation urbaine, avec principalement de l'habitat, et qui sera ouverte à la construction de préférence sous forme d'opérations d'ensemble dans le respect d'un aménagement cohérent global. Les activités commerciales et artisanales, les services et les équipements y seront admis sous réserve de ne pas être incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat. Si les équipements existants en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, celles-ci sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### **ARTICLE AU1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

- Toute occupation ou d'utilisation du sol non compatible avec le caractère et la vocation urbaine de la zone et non conciliable avec un développement durable et cohérent.
- Les constructions et installations liées à une exploitation agricole
- Les constructions et installations à destination industrielle
- Les constructions et installations à destination de commerce, de service, d'équipement et d'artisanat, soumises ou non à la réglementation des installations classées compromettant le caractère urbain de la zone et présentant des risques de nuisances, de pollutions ou tous autres préjudices incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat
- Les installations et travaux divers suivants :
  - . parcs d'attraction installés à titre permanent
  - . garages collectifs de caravanes
- Les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping et caravaning et ceux destinés à l'implantation des habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme
- Les carrières
- Les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole
- Les abris d'étang

Sont également interdits, à l'exclusion de ceux visés à l'article AU2 :

- Les dépôts de véhicules (VL, PL, BTP, Agricole,..) et de matériels hors d'usage
- Les affouillements et exhaussements du sol

### **ARTICLE AU2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

#### **Seront admis sous réserves :**

- Toute occupation ou d'utilisation du sol, y compris celle liée à une activité, un service ou à un équipement, quelle soit soumise ou non au règlement sanitaire départemental, à la réglementation des installations classées, ou à toute autre disposition législative ou réglementaire sous réserves :
  - . de ne pas entraîner des nuisances, des pollutions ou des risques incompatibles avec le voisinage ou porte atteinte à l'environnement et au caractère de la zone
  - . de disposer d'une desserte suffisante en réseaux et voirie
  - . de respecter les distances de sécurité ou d'éloignement réciproque. d'utiliser un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement
  - . de ne pas imposer des charges disproportionnées pour la collectivité
- Toute occupation ou utilisation du sol devra s'intégrer et correspondre à un projet d'aménagement d'ensemble sera réalisée prioritairement sous forme d'opérations groupées.

- Les installations et travaux divers suivants :
  - . affouillements et exhaussements du sol relevant de l'intérêt public, nécessaires à la défense incendie ou aux besoins de la zone, ou à l'adaptation du terrain rendue nécessaire au regard de la topographie pour recevoir les constructions et installations admis dans la zone
  - . dépôts de véhicules liés à une activité de garage

**Rappel** : - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire  
 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique

### **ARTICLE AU3 - Accès et voirie**

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères,...) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- . à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- . à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

A ce titre pourra notamment être exigé toute solution favorisant et préservant l'aménagement et le regroupement des accès comme :

- . accès commun aménagé, accès par une voie publique secondaire, voie parallèle de desserte aboutissant à des accès aménagés

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Lors de chaque création ou aménagement d'accès, le gestionnaire de la voirie peut demander la réalisation d'installation contribuant à assurer la sécurité (buses, zones de stockage temporaire,...).

- 3) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AU4 - Desserte par les réseaux**

#### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation d'un puits privé, quel qu'en soit l'usage, nécessitera la réalisation d'un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les bâtiments comprenant une activité particulière (artisanale, commerciale, service, équipement,...), pour tout établissement utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication ou de lavage rinçage de réservoirs contenant ou ayant contenu des produits toxiques, ainsi que pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

## 2) Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement sera obligatoirement raccordée au réseau collectif séparatif.

Il est interdit d'évacuer les eaux usées domestiques dans le réseau pluvial et réciproquement.

La vidange des piscines se fera, après neutralisation des excès de désinfectants, vers le milieu naturel soit directement soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est séparatif, mais après accord du service gestionnaire du réseau.

### b) Eaux pluviales

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur séparatif prévu à cet effet.

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

### c) Eaux résiduaires

Les effluents et eaux résiduaires des activités industrielles, artisanales, ou d'activités particulières (hôtels, garages, ...) devront être préalablement traités et des dispositifs de prétraitement (dégraisseurs, déshuileurs, ...) devront être installés, conformément aux réglementations en vigueur

Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

## ARTICLE AU5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## ARTICLE AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les marges de recul définies ci dessous peuvent être réduites :

- . pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie, ...)
- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.
- . les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

Pour les autres implantations, et sous réserves de prescriptions réglementaires spécifiques plus contraignantes (périmètre de protection d'un monument, gestionnaire de la voirie, problèmes de sécurité, de visibilité,...) les marges de recul seront :

- Le long de la RD 36, entre Chaillac et St Benoît, le recul par rapport à l'axe doit être porté à :
  - ♦ 35 mètres minimum pour les constructions à destination d'habitation
  - ♦ 25 mètres minimum pour les autres constructions
- Le long de la RD 29 le recul par rapport à l'axe doit être porté à :
  - ♦ 15 mètres minimum pour les constructions à destination d'habitation
  - ♦ 10 mètres minimum pour les autres constructions
- Le long des autres voies, les constructions doivent être édifiées à 3 mètres minimum en recul de l'alignement.

### **ARTICLE AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives.

Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , et hauteur mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux).

Selon le type d'activité ou de destination, cette distance minimale peut être aggravée par les réglementations en vigueur.

### **ARTICLE AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment ( $L=H$  et mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux).

Selon le type d'activité ou de destination, cette distance minimale peut être aggravée par les réglementations en vigueur.

Pour les constructions et installations qui ne nécessitent pas d'éclairage particulier (annexes à l'habitation : garages ; équipements d'infrastructure d'intérêt public liés à la voirie et aux réseaux divers : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ...) cette distance horizontale pourra être réduite à 2 mètres minimum.

### **ARTICLE AU9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE AU10 - Hauteur des constructions**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H=L$  et hauteur mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux).

La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra pas excéder 8 mètres.

### **ARTICLE AU11 - Aspect extérieur**

**L'annexe attachée au présent règlement et relative à l'aspect extérieur, précise les prescriptions applicables aux différentes constructions admises dans la zone.**

Au terme de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Préalablement à tout projet de construction et afin de préparer l'étape essentielle du dépôt du permis de construire, il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir un avis auprès d'un des services ou organismes qualifiés de conseil et d'assistance en matière d'architecture : l'Architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique, ailleurs, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale des Territoires.

**Rappel** : *La qualité d'une opération et son intégration dans les lieux avoisinants, ne peuvent s'apprécier et se comprendre qu'au travers des nouveaux rapports visuels et de fonctionnements créés entre le projet et son environnement. Il convient donc pour une bonne instruction des permis de construire, que la prise en compte des éléments bâtis et naturels, proches et lointains, ainsi que les choix architecturaux retenus soient exposés de façon claire et explicite. Le volet paysager du permis est l'un des éléments du dossier qui permet de rendre compréhensible le parti pris architectural proposé, d'évaluer son insertion, et de développer un argumentaire précis et motivé permettant notamment d'admettre architecturale particulière ou à caractère contemporain affirmé.*

### **ARTICLE AU12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions, activités et installations doit être assuré, sauf aménagements spéciaux réalisés à cet effet (aire de stationnement), en dehors des voies publiques.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins deux places de stationnement par logement..

Pour autres constructions, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant en compte les besoins de l'activité et de la destination, de son personnel et des visiteurs.

### **ARTICLE AU13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction devront être régulièrement entretenus.

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies parmi les espèces locales.

Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.

### **ARTICLE AU14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans la zone.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

**Rappel :** La zone « A » est une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols et des structures agricoles. Sont seules autorisées dans cette zone les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un sous-secteur **Ah**, correspondant aux constructions éparses existantes en zone A, constructions qui présentent un intérêt, et pour lesquelles sont admis, sous conditions, la restauration, l'extension et le changement de destination.

### **ARTICLE A1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdits, à l'exclusion de ceux visés à l'article A2, tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

#### **Dans le secteur de Seillant :**

- Les constructions, aménagements ou occupations qui ne respectent pas les prescriptions et principes posés par l'orientation d'aménagement annexée au présent règlement.
- En application des articles L 123-1-5 °7 et R421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés et localisés au plan annexé au présent règlement qui n'auront pas été précédés d'une déclaration préalable

### **ARTICLE A2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

A condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, au potentiel agronomique, biologique ou économique de la zone, à son environnement naturel, de ne pas entraîner des nuisances, des pollutions ou des risques incompatibles avec le voisinage, de rester compatible avec la vocation et le caractère de la zone, et sous réserve :

- . de disposer d'une desserte suffisante en réseaux
- . d'utiliser un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement
- . de respecter le règlement sanitaire départemental, la réglementation sur les installations classées, les dispositions d'éloignement et la règle de réciprocité par rapport aux activités agricoles
- . de ne pas imposer des charges disproportionnées pour la collectivité
- . d'une bonne intégration dans le site et du respect de l'environnement

#### **les types d'occupation ou d'utilisation du sol suivant sont admis :**

##### **Dans la zone A à l'exclusion des sous-secteurs Ah :**

- Les constructions et installations, à usage d'habitation ou autre, liées et nécessaires :
  - . à l'exploitation agricole, sylvicole ou piscicole
  - . aux activités prolongeant l'acte de production
  - . aux activités ayant comme support le site de l'exploitation

Les constructions à destination d'habitation devront être nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la mise en valeur et l'exploitation de la zone

Pour toutes ces constructions les restaurations, les extensions et les annexes situées à proximité immédiate, sont autorisées

- La restauration et l'agrandissement mesuré, sans changement d'affectation, strictement limité à des besoins sanitaires, et leur extension contiguë, des habitations existantes, non liées et non nécessaires à l'activité agricole sous réserve
  - ...de l'avis, en tant que de besoin, des services compétents
  - ...que leur aspect reste compatible avec le milieu environnant
  - ...que les annexes soient contiguës aux constructions existantes

- Les constructions et installations, liées et nécessaires aux activités agriculture ou d'activités industrielles qui s'y rattachent, ou celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat (silos d'un négociant, dépôt de paille, chenil,...) sous réserve :  
...de rester compatible avec le milieu environnant et le caractère de la zone
- Les piscines, couvertes ou non, liées à une construction existante
- La création ou l'extension d'abris de jardin ou ceux d'étang admis dans la zone, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que la superficie totale de la construction n'exède pas 15 m<sup>2</sup> par unité foncière, et sans possibilité de changement de destination en lieu d'hébergement temporaire ou permanent, par transformation, agrandissement ou adjonction d'autres bâtiments
- Les abris isolés nécessaires à l'élevage sous réserve d'être bardés sur trois cotés maximum et de respecter toutes les dispositions législatives ou réglementaires d'éloignement réciproque
- Les constructions et installations, ainsi que les éléments d'infrastructure s'y rapportant nécessaires à l'observation et la fréquentation des milieux naturels par le public (sites d'observation, observatoires,...)
- Les installations nécessaires au service public, d'intérêt collectif (y compris les éoliennes et autres aérogénérateurs) ou présentant un caractère d'utilité publique ainsi que les constructions et équipements nécessaires à leur fonctionnement
- Les campings dits "campings à la ferme" et les aires naturelles de camping, après avis des services compétents et respect des réglementations en vigueur :
- Les affouillements et exhaussements du sol autorisés au titre de la Loi sur l'Eau, et s'ils correspondent à :
  - . des équipements d'infrastructures, d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
  - . l'adaptation du terrain rendue nécessaire au regard de la topographie pour recevoir les constructions et installations admis dans la zone
  - . la construction de retenues colinéaires et d'ouvrages hydrauliques liés à l'activité agricole ou piscicole
  - . la création d'étangs ou de plans d'eau ayant comme support des activités de diversification d'une exploitation agricole, sous réserve d'être implantés dans une dépression naturelle et nécessitant la construction d'une digue barrant cette dépression, d'être pourvus d'un système de vidange et d'un système correct d'évacuation des eaux (accord à obtenir au préalable avec le propriétaire du fond inférieur en application des articles 640 et 641 du Code Civil et avec le propriétaire du fond supérieur), et dont la surface en eau est supérieure à 0,5 hectare
- Les carrières autorisées dans le cadre de la réglementation

**Dans le sous-secteur Ah :**

- La restauration et l'extension mesurée des bâtis non agricoles existants à usage d'habitation, ainsi que la restauration et l'extension mesurée de leurs annexes, dans le respect de sa composition générale et liée à une meilleure habilité, sous réserve de la consultation d'un architecte conseil.
- Le changement de destination du bâti ancien, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
  - . le structure traditionnelle soit en bon état
  - . le bâti ancien présente un caractère patrimonial de qualité
  - . le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit) sans pour autant empêcher tout effort de création architecturale, sous réserve de la consultation d'un architecte conseil.
  - . l'extension du bâti soit mesurée, dans le respect de sa composition générale et liée à une meilleure habilité, sous réserve de la consultation d'un architecte conseil.

- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ou en ruine, ainsi que leur changement de destination, à condition que :
  - . la structure initiale (murs porteurs) soit apparente
  - . l'architecture traditionnelle soit respectée, sous réserve de l'avis d'un architecte conseil
- Les piscines, couvertes ou non, et leur local technique, liés aux habitations existantes
- La création ou l'extension d'abris de jardin, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m<sup>2</sup> par unité foncière, et sans possibilité de changement de destination en lieu d'hébergement temporaire ou permanent, par transformation, agrandissement ou adjonction d'autres bâtiments
- Les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole sous réserve d'être bardés sur trois côtés maximum et de respecter toutes les dispositions législatives ou réglementaires d'éloignement réciproque

**Rappel** : - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumises à autorisation
- Dans le périmètre du site classé du château de Brosse tous les travaux (sauf ceux liées à l'exploitation courante et à l'entretien des fonds agricoles) sont soumis à autorisation préalable relevant soit de la compétence préfectorale, soit de l'autorisation ministérielle.

### **ARTICLE A3 - Accès et voirie**

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères,...) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- . à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- . à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

A ce titre pourra notamment être exigé toute solution favorisant et préservant l'aménagement et le regroupement des accès comme :

- . accès commun aménagé, accès par une voie publique secondaire, voie parallèle de desserte aboutissant à des accès aménagés

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Lors de chaque création ou aménagement d'accès, le gestionnaire de la voirie peut demander la réalisation d'installation contribuant à assurer la sécurité (buses, zones de stockage temporaire,...).

- 3) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation d'un puits privé, quel qu'en soit l'usage, nécessitera la réalisation d'un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les bâtiments comprenant une activité particulière (agricole, artisanale...), pour tout établissement utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication ou de lavage rinçage de réservoirs contenant ou ayant contenu des produits toxiques, ainsi que pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées et résiduaires**

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement approuvé pourra être admis par l'autorité compétente.

Une étude sur la méthode d'assainissement autonome à mettre en oeuvre peut être exigée par l'autorité compétente dans le cadre de la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines se fera, après neutralisation des excès de désinfectants, vers le milieu naturel soit directement soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est séparatif, mais après accord du service gestionnaire du réseau.

Les effluents et eaux résiduaires d'activités particulières (agricole, artisanale...) devront être préalablement traités et des dispositifs de prétraitement installés, conformément aux réglementations en vigueur

Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

#### **b) Eaux pluviales**

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

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

## **ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains**

Toute construction ou installation (nouvelle, restauration, extension, ou autres) nécessitant la réalisation d'un assainissement et non raccordable au réseau collectif, pourra se voir imposée, par l'autorité compétente, une superficie minimale de terrain sur la base des contraintes techniques permettant la mise en œuvre d'une méthode d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement approuvé.

## **ARTICLE A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les marges de recul définies ci dessous peuvent être réduites :

- . pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie, ...)
- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.
- . les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

Pour les autres implantations, et sous réserves de prescriptions réglementaires spécifiques plus contraignantes (périmètre de protection d'un monument, gestionnaire de la voirie, problèmes de sécurité, de visibilité,...) les marges de recul seront :

- Le long de la RD 36, entre Chaillac et St Benoît, le recul par rapport à l'axe doit être porté à :
  - ♦ 35 mètres minimum pour les constructions à destination d'habitation
  - ♦ 25 mètres minimum pour les autres constructions
- Le long de la RD 36, entre Chaillac et Bonneuil, et de la RD 29 le recul par rapport à l'axe doit être porté à :
  - ♦ 15 mètres minimum pour les constructions à destination d'habitation
  - ♦ 10 mètres minimum pour les autres constructions
- Le long des autres voies, les constructions seront implantées à l'alignement de fait ou en recul d'au moins 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies publiques ou privées.

Pour tous les étangs, le pied de la chaussée devra être implanté au minimum à 5 mètres + 2 fois la hauteur de chaussée (prise à la vidange) de l'alignement et ce quel que soit le mode d'exploitation de cet ouvrage.

#### **ARTICLE A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives.

Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , et hauteur mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux).

Le pied de la chaussée de l'étang devra être implanté à 3 mètres au minimum de la limite de propriété. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel que fossé ou ruisseau (largeur inférieure ou égale à 7,50 mètres) l'implantation du pied de la chaussée de l'étang se fera impérativement à 10 mètres minimum par rapport au bord de l'écoulement ; si le cours d'eau à une largeur supérieure à 7,5 mètres, la distance minimale d'implantation du pied de la chaussée de l'étang sera portée à 35 mètres.

#### **ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ( $L=H$  et mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux).

Selon le type d'activité ou de destination, cette distance minimale peut être aggravée par les réglementations en vigueur.

Pour les constructions et installations qui ne nécessitent pas d'éclairage particulier (annexes à l'habitation : garages ; équipements d'infrastructure d'intérêt public liés à la voirie et aux réseaux divers : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ...) cette distance horizontale pourra être réduite.

#### **ARTICLE A9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE A10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6,5 mètres.

La hauteur de leurs extensions et de leurs annexes ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments à construire ou existants dans le cas de restauration et d'agrandissement.

La hauteur des abris de jardin, d'étangs et des abris isolés nécessaires à l'élevage agricole et non agricole est limitée à 2,5 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les autres constructions.

## **ARTICLE A11 - Aspect extérieur**

**L'annexe attachée au présent règlement et relative à l'aspect extérieur, précise les prescriptions applicables aux différentes constructions admises dans la zone.**

Au terme de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Préalablement à tout projet de construction et afin de préparer l'étape essentielle du dépôt du permis de construire, il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir un avis auprès d'un des services ou organismes qualifiés de conseil et d'assistance en matière d'architecture : l'Architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique, ailleurs, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale des Territoires.

**Rappel** : *La qualité d'une opération et son intégration dans les lieux avoisinants, ne peuvent s'apprécier et se comprendre qu'au travers des nouveaux rapports visuels et de fonctionnements créés entre le projet et son environnement. Il convient donc pour une bonne instruction des permis de construire, que la prise en compte des éléments bâtis et naturels, proches et lointains, ainsi que les choix architecturaux retenus soient exposés de façon claire et explicite. Le volet paysager du permis est l'un des éléments du dossier qui permet de rendre compréhensible le parti pris architectural proposé, d'évaluer son insertion, et de développer un argumentaire précis et motivé permettant notamment d'admettre architecturale particulière ou à caractère contemporain affirmé.*

## **ARTICLE A12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions, activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A13 - Espaces libres et plantations**

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies parmi les espèces locales.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et soumis au régime des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation du sol ainsi que les défrichements sont strictement interdits, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum ; lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres et leurs souches devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau et dans celle destinée à constituer l'emprise de la digue (étanchéité), par ailleurs il est interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue.

**Dans le secteur de Seillant :**

Les parcelles inconstructibles telles-que définies dans l'orientation d'aménagement annexée au présent règlement devront scrupuleusement conserver leur caractère paysager avec le maintien, la pérennisation, voire le rétablissement des haies bocagères et des arbres de hautes tiges, à partir d'essences locales traditionnelles non mono-spécifiques.

En application des articles L 123-1-5 °7 et R421-23 h), les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés et localisés au plan de zonage devront être précédés d'une déclaration préalable.

**ARTICLE A14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans la zone.

## CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

**Rappel :** La zone « N » est une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison principalement de la qualité des milieux, des paysages et des sites, de leur intérêt esthétique, environnemental ou écologique, architectural ou patrimonial.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Nu**, correspondant à une zone de transition entre les secteurs agricoles et l'urbanisation du Bourg ;
- **Nh**, correspondant aux constructions éparses existantes, constructions qui présentent un intérêt, et pour lesquelles sont admis, sous conditions, la restauration, l'extension et le changement de destination ;
- **Nc**, correspondant au site minier d'extraction et de traitement, susceptible de recevoir des opérations de reconversion et de remise en état diversifiée ;
- **Nl**, correspondant à une zone destinée à des équipements sportifs, de loisirs et de tourisme ;
- **Np**, correspondant à une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et des sites, de l'intérêt environnemental et écologique des milieux, incluant notamment le Site d'Importance Communautaire NATURA 2000 relevant de la Directive « Habitat ».

### **ARTICLE N1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Sont interdits, à l'exclusion de ceux visés à l'article N2, tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol.

### **ARTICLE N2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

A condition de ne pas porter atteinte au potentiel, à l'avenir et à l'intégrité de la zone, de ces milieux, de ces paysages et de ces sites, de ne pas entraîner de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage, de rester compatible avec la vocation et le caractère des différents secteurs de la zone, et sous réserve :

- . de disposer d'une desserte suffisante en réseaux
- . d'utiliser un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement
- . de respecter les différentes réglementations en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental, la réglementation sur les installations classées, les dispositions d'éloignement et la règle de réciprocité rapport aux activités agricoles, les dispositions de la loi sur l'eau
- . de ne pas imposer des charges disproportionnées pour la collectivité
- . d'une bonne intégration dans le site et du respect de l'environnement

### **les types d'occupation ou d'utilisation du sol suivant sont admis :**

#### **Dans l'ensemble de la zone (Nu, Nh, Nc, Nl, Np) :**

- Les installations nécessaires au service public, d'intérêt collectif (à l'exclusion des éoliennes et autres aérogénérateurs qui ne seront pas admis dans les secteurs **Nu, Nh, Nl, Np**) ou celles présentant un caractère d'utilité publique ainsi que les constructions et équipements nécessaires à leur fonctionnement

#### **Dans le secteur Nu :**

- Les annexes aux constructions existantes à proximité, sous réserve que la superficie n'excède pas 30 M<sup>2</sup> et avec une hauteur maximum d'un niveau, et que les matériaux de couverture, les enduits et les peintures extérieurs soient de même nature et de même teinte que ceux du bâti traditionnel environnant
- Les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole sous réserve d'être bardés sur trois cotés maximum et de respecter toutes les dispositions législatives ou réglementaires d'éloignement réciproque

- La création ou l'extension d'abris de jardin, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m<sup>2</sup> par unité foncière, et sans possibilité de changement de la destination en lieu d'hébergement temporaire ou permanent, par transformation, agrandissement ou adjonction d'autres bâtiments
- La construction ou l'aménagement de bâtiments agricoles de petites dimensions, démontables en fin d'exploitation

Par rapport à la limite des zones U, AU, Nh, pour les bâtiments agricoles une distance de 10 mètres minimum devra être respectée pour leur implantation, cette distance sera portée à 50 mètres minimum pour les bâtiments agricoles et les abris d'élevage soumis à condition de distance (règlement sanitaire départemental) et pour les stockages de matériaux combustibles (bois, paille,...).

#### **Dans le secteur Nh :**

- La restauration et l'extension mesurée des bâtis non agricoles existants à usage d'habitation, ainsi que la restauration et l'extension mesurée de leurs annexes, dans le respect de sa composition générale et liée à une meilleure habilité, sous réserve de la consultation d'un architecte conseil.
- Le changement de destination du bâti ancien, pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :
  - . le structure traditionnelle soit en bon état
  - . le bâti ancien présente un caractère patrimonial de qualité
  - . le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit) sans pour autant empêcher tout effort de création architecturale, sous réserve de la consultation d'un architecte conseil.
  - . l'extension du bâti soit mesurée, dans le respect de sa composition générale et liée à une meilleure habilité, sous réserve de la consultation d'un architecte conseil.
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre ou en ruine, ainsi que leur changement de destination, à condition que :
  - . la structure initiale (murs porteurs) soit apparente
  - . l'architecture traditionnelle soit respectée, sous réserve de l'avis d'un architecte conseil
- Les piscines, couvertes ou non, et leur local technique, liées aux habitations existantes
- La création ou l'extension d'abris de jardin, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et que la superficie totale de la construction n'excède pas 15 m<sup>2</sup> par unité foncière, et sans possibilité de changement de destination en lieu d'hébergement temporaire ou permanent, par transformation, agrandissement ou adjonction d'autres bâtiments
- Les abris isolés nécessaires à l'élevage familial non agricole sous réserve d'être bardés sur trois cotés maximum et de respecter toutes les dispositions législatives ou réglementaires d'éloignement réciproque

#### **Dans le secteur Nc :**

Dans le cadre de l'exploitation de la carrière et du sous-sol :

- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol nécessaires au fonctionnement de la carrière et à l'exploitation du sous-sol
- les constructions et installations des établissements industriels et commerciaux, liés et nécessaires à l'exploitation du sous-sol
- les constructions à usage d'habitation et leur annexes situées à leur proximité immédiate, nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des activités admises dans la zone

Dans le cadre des projets relevant d'opérations programmées et répondant à un plan de reconversion des carrières et de la remise en état du site, et sous réserve de rester compatible et cohérent avec un développement durable de la zone

- les constructions, installations et autres réalisations liées et nécessaires à des activités industrielles de reconversion sur les sites des installations et constructions actuelles
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol en vue de la création d'étangs, de bassins ou de retenues, à caractère naturel et environnemental

- les constructions et installations, les changements de destination, nécessaires à l'accueil du public, à la réalisation, au fonctionnement et à la gestion des aménagements et équipements ayant une destination à caractère culturel, scientifique et de protection du milieu naturel

Pour les exploitations agricoles présentes dans la zone (« Le Rossignol ») et après avis des services compétents :

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et aux activités ayant comme support le site d'exploitation ou prolongeant l'acte de production, et situées à proximité du siège d'exploitation
- les constructions à destination d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer la mise en valeur et l'exploitation de la zone
- la restauration et l'agrandissement mesuré des constructions existantes et leur extension contiguë, nécessaires aux stricts besoins sanitaires et familiaux et à une meilleure habitabilité
- les annexes aux constructions existantes si elles sont situées à leur proximité immédiate

Les constructions et installations admises situées dans le périmètre de la concession minière devront être soumises à consultation préalable du service compétent en matière de risques miniers (Direction Régionale Industrie Recherche Environnement).

### **Dans le secteur Nl :**

Dans le cadre des projets relevant d'opérations programmées et répondant à un plan de mise en valeur et de développement, compatible et cohérent avec un développement durable de la zone :

- les constructions et installations, les changements de destination, nécessaires à l'accueil du public, à la réalisation, au fonctionnement et à la gestion des aménagements et des équipements ayant une destination à caractère sportif, touristique ou de loisir, culturel, éducatif ou de formation, scientifique ou de protection du milieu naturel
- les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol en vue de la création d'étangs, de bassins ou de retenues, à caractère de loisirs et de tourisme
- les aires de jeux et de sports
- les aires de stationnement
- les terrains de camping et de caravaning
- les terrains destinés à l'implantation des habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3b du Code de l'Urbanisme
- les constructions à usage d'habitation et leur annexes situées à leur proximité immédiate, nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des installations et équipements admis dans la zone

### **Dans le secteur Np :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans le site et du respect de l'environnement et des milieux :

- Les abris isolés nécessaires à l'élevage sous réserve d'être bardés sur trois cotés maximum et de respecter toutes les dispositions législatives ou réglementaires d'éloignement réciproque
- Les constructions et installations, ainsi que les éléments d'infrastructures s'y rapportant, nécessaires à l'observation et à la fréquentation des milieux naturels par le public.

**Rappel** : - Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux exemptés de permis de construire

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique
- Dans le périmètre du site classé du château de Brosse tous les travaux (sauf ceux liées à l'exploitation courante et à l'entretien des fonds agricoles) sont soumis à autorisation préalable relevant soit de la compétence préfectorale, soit de l'autorisation ministérielle.

## **ARTICLE N3 - Accès et voirie**

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères,...) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La réalisation de tout projet peut être subordonnée :

- . à la création d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- . à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

A ce titre pourra notamment être exigé toute solution favorisant et préservant l'aménagement et le regroupement des accès comme :

- . accès commun aménagé, accès par une voie publique secondaire, voie parallèle de desserte aboutissant à des accès aménagés

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Lors de chaque création ou aménagement d'accès, le gestionnaire de la voirie peut demander la réalisation d'installation contribuant à assurer la sécurité (buses, zones de stockage temporaire,...).

- 3) Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation d'un puits privé, quel qu'en soit l'usage, nécessitera la réalisation d'un double réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

Pour les bâtiments comprenant une activité particulière (agricole, artisanale...), pour tout établissement utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication ou de lavage rinçage de réservoirs contenant ou ayant contenu des produits toxiques, ainsi que pour les piscines, un appareil de disconnection sera obligatoirement installé.

### **2) Assainissement**

#### **a) Eaux usées et résiduaires**

A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement approuvé pourra être admis par l'autorité compétente.

Une étude sur la méthode d'assainissement autonome à mettre en œuvre peut être exigée par l'autorité compétente dans le cadre de la réglementation en vigueur.

La vidange des piscines se fera, après neutralisation des excès de désinfectants, vers le milieu naturel soit directement soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est séparatif, mais après accord du service gestionnaire du réseau.

Les effluents et eaux résiduaires d'activités particulières (agricole, artisanale...) devront être préalablement traités et des dispositifs de prétraitement installés, conformément aux réglementations en vigueur

Leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées ou dans le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra être autorisé par le service gestionnaire du réseau.

**b) Eaux pluviales**

Dans le cas d'évacuation des eaux pluviales vers le domaine public, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur prévu à cet effet.

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

**ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains**

Toute construction ou installation (nouvelle, restauration, extension, ou autres) nécessitant la réalisation d'un assainissement et non raccordable au réseau collectif, pourra se voir imposée, par l'autorité compétente, une superficie minimale de terrain sur la base des contraintes techniques permettant la mise en œuvre d'une méthode d'assainissement autonome efficace et conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma d'Assainissement approuvé.

**ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les marges de recul définies ci-dessous peuvent être réduites :

- . pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux publics (E.D.F., Téléphonie, ...)
- . les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.
- . les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

Pour les autres implantations, et sous réserves de prescriptions réglementaires spécifiques plus contraignantes (périmètre de protection d'un monument, gestionnaire de la voirie, problèmes de sécurité, de visibilité,...) les marges de recul seront :

- Le long de la RD 36, entre Chaillac et St Benoît, le recul par rapport à l'axe doit être porté à :
  - ♦ 35 mètres minimum pour les constructions à destination d'habitation
  - ♦ 25 mètres minimum pour les autres constructions
- Le long de la RD 36, entre Chaillac et Bonneuil, et de la RD 29 le recul par rapport à l'axe doit être porté à :
  - ♦ 15 mètres minimum pour les constructions à destination d'habitation
  - ♦ 10 mètres minimum pour les autres constructions
- Le long des autres voies, les constructions seront implantées à l'alignement de fait ou en recul d'au moins 5 mètres minimum par rapport à l'axe des voies publiques ou privées.

Pour tous les étangs, le pied de la chaussée devra être implanté au minimum à 5 mètres + 2 fois la hauteur de chaussée (prise à la vidange) de l'alignement et ce quel que soit le mode d'exploitation de cet ouvrage.

**ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées sur limites séparatives.

Si elles ne le sont pas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , et hauteur mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux).

Le pied de la chaussée de l'étang devra être implanté à 3 mètres au minimum de la limite de propriété. En cas de limite matérialisée par un écoulement permanent ou intermittent tel que fossé ou ruisseau (largeur inférieure ou égale à 7,50 mètres) l'implantation du pied de la chaussée de l'étang se fera impérativement à 10 mètres minimum par rapport au bord de l'écoulement ; si le cours d'eau à une largeur supérieure à 7,5 mètres, la distance minimale d'implantation du pied de la chaussée de l'étang sera portée à 35 mètres.

**ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur H du plus grand bâtiment sans jamais être inférieure à 4 mètres ( $L=H$  et mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux).

Selon le type d'activité ou de destination, cette distance minimale peut être aggravée par les réglementations en vigueur.

Pour les constructions et installations qui ne nécessitent pas d'éclairage particulier (annexes à l'habitation : garages ; équipements d'infrastructure d'intérêt public liés à la voirie et aux réseaux divers : transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ...) cette distance horizontale pourra être réduite.

**ARTICLE N9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE N10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation, mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6,5 mètres.

La hauteur de leurs extensions et de leurs annexes ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments à construire ou existants dans le cas de restauration et d'agrandissement.

La hauteur des abris de jardin, d'étangs et des abris isolés nécessaires à l'élevage agricole et non agricole est limitée à 2,5 mètres mesurés à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les autres constructions.

**ARTICLE N11 - Aspect extérieur**

**L'annexe attachée au présent règlement et relative à l'aspect extérieur, précise les prescriptions applicables aux différentes constructions admises dans la zone.**

Au terme de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

Préalablement à tout projet de construction et afin de préparer l'étape essentielle du dépôt du permis de construire, il est donc fortement recommandé de consulter et de recueillir un avis auprès d'un des services ou organismes qualifiés de conseil et d'assistance en matière d'architecture : l'Architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection d'un monument historique, ailleurs, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les Architecte-Conseil et Paysagiste-Conseil de la Direction Départementale des Territoires.

**Rappel** : *La qualité d'une opération et son intégration dans les lieux avoisinants, ne peuvent s'apprécier et se comprendre qu'au travers des nouveaux rapports visuels et de fonctionnements créés entre le projet et son environnement. Il convient donc pour une bonne instruction des permis de construire, que la prise en compte des éléments bâtis et naturels, proches et lointains, ainsi que les choix architecturaux retenus soient exposés de façon claire et explicite. Le volet paysager du permis est l'un des éléments du dossier qui permet de rendre compréhensible le parti pris architectural proposé, d'évaluer son insertion, et de développer un argumentaire précis et motivé permettant notamment d'admettre architecturale particulière ou à caractère contemporain affirmé.*

### **ARTICLE N12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers des constructions, activités et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N13 - Espaces libres et plantations**

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies parmi les espèces locales.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sont classés à conserver et soumis au régime des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation du sol ainsi que les défrichements sont strictement interdits, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

La végétation existante en périphérie des étangs devra être préservée au maximum ; lors de la création des étangs, la végétation existante et en particulier les arbres et leurs souches devront être enlevés dans la partie destinée à être mise en eau et dans celle destinée à constituer l'emprise de la digue (étanchéité), par ailleurs il est interdit de faire des plantations arbustives sur la crête de la digue.

### **ARTICLE N14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) dans la zone.

**Annexe aux ARTICLES 11**  
**« Aspect extérieur des constructions »**

**L'annexe attachée au présent règlement et relative à l'aspect extérieur,  
 précise les prescriptions applicables  
 aux différentes constructions admises dans les zones U, AU, A et N.**

⌘

Préconisations applicables aux  
**Constructions d'habitat** toutes les zones  
*Urbaine, d'Urbanisation Future, Agricole ou Naturelle*

Les constructions, restaurations, extensions, annexes et autres bâtiments, présenteront une simplicité de volume et une unité d'aspect de matériaux compatibles avec la silhouette du bâti environnant actuel et l'harmonie du paysage.

Les pastiches ou imitations d'une architecture anachronique, archaïque ou étrangère à la région, et les travaux qui sont de nature à rompre l'harmonie d'un ensemble architectural présentant une unité de volume, de couleur, de matériaux ou de style sont à proscrire.

De même est à proscrire l'utilisation

- à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses,...),
- des menuiseries de couleurs trop vives ou ne s'harmonisant pas avec les façades et l'environnement bâti,
- des toitures réfléchissantes (métalliques, galvanisées,...) ou de teinte claire (tuiles ou fibrociment par exemple),
- des clôtures dites « décoratives », avec des revêtements d'ornement en planches de ciment supérieures à 0,50 mètres.

Pour les locaux à destination d'activité, les installations nécessaires à des équipements d'infrastructure ou les bâtiments annexes à l'habitation, l'emploi de bac acier de ton mat sera préféré aux plaques de fibrociment.

⌘

Prescriptions applicables aux  
**Constructions industrielles et artisanales**, dans les  
*Zones Urbaines* et notamment dans *le secteur Uy*

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec lui, l'enveloppe du bâtiment devra être de forme simple (sauf spécificité nécessaire à l'activité), sans contraste marqué.

Les couleurs vives sont à éviter. La couleur de la toiture sera soit identique à celle des façades soit plus foncée. Les accessoires (gouttières, chéneaux, bande de rive, etc...) seront de même couleur que les façades dont ils font partie. Les portes resteront dans la même gamme de ton que les façades.

L'emploi de matériaux brillant ou réfléchissant, non enduit, de teinte trop claire doit être écarté.

Les soubassements en maçonnerie seront enduits ou peints d'une couleur identique ou plus foncée que les façades.

Si un acrotère dissimule la toiture, elle sera de même hauteur sur toutes les façades d'un même volume.

Les enseignes publicitaires seront apposées sur les façades sans dépasser la hauteur de l'acrotère ou la hauteur de l'égout du toit

La micro-signalisation des activités sera homogène et répondra à une charte graphique d'ensemble (réalisée sur des bi-mâts implantés à l'entrée de la zone par exemple).

En cas de besoin, les clôtures seront constituées de grillage plastifié ou pré peint de couleur sombre, de 1,5 à 2,0 mètres de hauteur, doublé éventuellement de haies vives, arbustives en limites séparatives, constituées d'essences locales.

Les plates-formes des bâtiments seront réalisées en déblai-remblai sur la partie nécessaire au bâti.

Les aires de stockages seront localisées hors de la vue des axes de circulation, de préférence sur l'arrière des bâtiments ou sur les cotés de ces derniers.



Prescriptions applicables aux  
**Bâtiments agricole, sylvicole et piscicole** notamment dans les  
*Zones Agricole et Naturelle*

Dans le cadre de l'application de cette Charte départementale, mise au point en partenariat par les différents intervenants dans ce domaine (Chambre d'Agriculture, CAUE, DDE, DDAF, SDAP, Architecte Conseil) et signée le 20 Juin 2000 sous l'autorité de Mr le Préfet, il convient que les bâtiments suivent les prescriptions suivantes :

Pour bien s'intégrer dans le paysage et ne pas contraster avec leur environnement, ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible. Afin de réduire leur impact volumétrique dans le paysage ils devront donc chercher à :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, avec par exemple des accessoires (gouttières, chéneaux, bandes de rives par exemple) de la même couleur que les façades, et des portes restant dans la même gamme de ton
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres, en recommandant l'utilisation du bois
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures et des façades en matériaux plutôt sombres et mats

Pour les matériaux de bardage et de couverture, un choix de couleurs variées et adaptées aux situations et permettant une intégration dans le site, pourra se faire directement à partir d'un nuancier disponible et consultable en Mairie (références normalisées "RAL").

**Pour les toitures sont ainsi recommandées** l'ardoise, la tuile (de préférence de teinte vieillie), le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

- |  |  |
|--|--|
| • Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent) | • Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent) |
| • Lauze (RAL 7006 ou équivalent)       | • Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)    |
| • Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)     | • Noir (RAL 9005 ou équivalent)          |

**Pour les façades sont ainsi recommandées** le bois peint ou lasuré, le bac acier (de préférence au fibrociment), dans les couleurs suivantes :

- |  |  |
|--|--|
| • Rouge Tuile (RAL 8012 ou équivalent) | • Gris Graphite (RAL 7022 ou équivalent) |
| • Lauze (RAL 7006 ou équivalent)       | • Vert Foncé (RAL 4695 ou équivalent)    |
| • Ardoise (RAL 5008 ou équivalent)     | • Vert Réséda (RAL 6011 ou équivalent)   |

Pour les bâtiments agricoles les soubassements devront être bardés à l'identique des façades. Les soubassements inférieurs à deux mètres de haut pourront rester en parpaings bruts rejointoyés. S'ils sont revêtus d'enduit, celui-ci sera au moins aussi foncé que les tons recommandés pour les façades.

Les silos ou équipements annexes seront, dans la mesure du possible, traités de la même façon que les bâtiments qu'ils accompagnent, les couleurs recommandées étant identiques à celles autorisées pour les façades.

Dans le cas d'extensions de bâtiments (avec prolongement du volume initial et continuité de toiture) n'excédant pas le ¼ de la surface existante, les prescriptions ci-dessus pourront ne pas s'appliquer sauf pour la toiture pour laquelle la teinte sombre doit être maintenue pour s'accorder avec les toitures (vieillies) existantes.



Prescriptions applicables aux

**Affouillements et exhaussements du sol**

en vue notamment de la création d'étang dans les

*Zones Agricole et Naturelle*

Les présentes règles sont applicables quelle que soit la destination ou le mode d'exploitation de l'étang et qu'il soit visible ou non de la voie publique.

Pour bien s'intégrer dans le paysage, ils devront être réalisés tels que :

- la longueur de leur digue ne puisse être supérieure à 50% du périmètre de la nappe d'eau (prise à la cote au niveau du déversoir)
- la digue ou chaussée présente une pente douce qui ne pourra être inférieure à 3/1 (soit la largeur = 3 fois la hauteur de la digue) tant du côté aval que du côté amont
- la largeur de la crête soit de 3 mètres minimum
- la digue soit étanche (noyau réalisé avec de l'argile compactée et lié à une tranchée d'ancrage)

A l'exception de l'étanchéité et de la largeur en crête minimum de 3 mètres ces règles ne s'appliqueront pas pour les bassins agricoles et piscicoles d'une superficie inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.



Prescriptions applicables aux

**Abris de jardin, d'étang et d'élevage** notamment dans les

*Zones d'Agricole et Naturelle*

Les abris devront présenter une grande simplicité de volume et de couleur, et une grande homogénéité de matériaux et de couleurs.

L'emploi à nu de matériaux de maçonnerie destinés à être enduits (parpaings, briques, ...) est à proscrire.

Les façades sont à traitées avec les mêmes matériaux et de la même teinte que ceux utilisés pour la couverture, ou bien être peintes de couleur foncée ou enduites de teinte très soutenue.

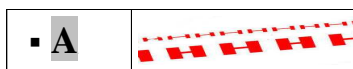
L'utilisation du bois est recommandée pour leur réalisation.



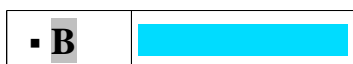
Annexe  
**« Orientation d'aménagement »**  
**sur le secteur du Village de Seillant**

L'orientation d'aménagement proposée vise à mettre en œuvre plusieurs objectifs déterminant pour ce secteur de Seillant, dans la logique d'une planification cohérente sur le moyen et long terme, d'une consommation raisonnée de l'espace, d'une mise en valeur de la qualité, du caractère et de l'attractivité du village, d'une préservation de l'environnement et des milieux.

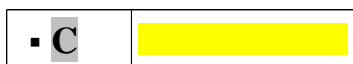
Les préconisations retenues et identifiées sur le plan joint sont :



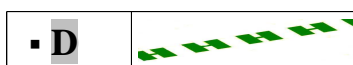
- ↳ Arrêter et fixer définitivement l'extension maximale acceptable sur le long terme du village :
  - Pose de la limite extrême que la zone constructible ne pourra dépasser.



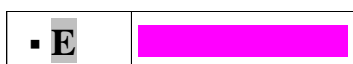
- ↳ Assurer une consommation de l'espace acceptable et cohérente :
  - Principe d'une densification avec un objectif de 6 à 8 logements à l'hectare.



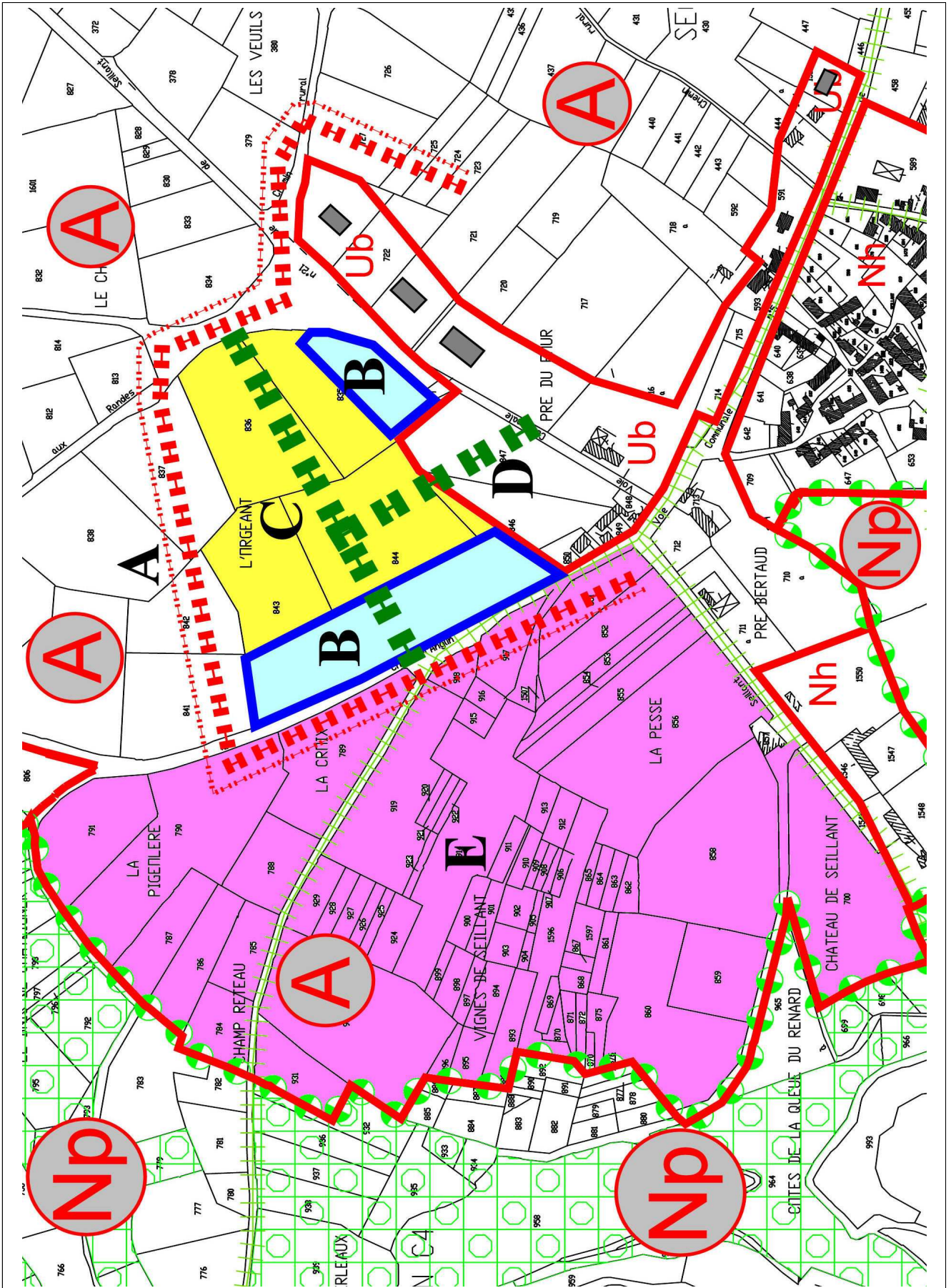
- ↳ Préserver à l'arrière de la zone ouverte à la construction les capacités d'extensions ultérieures, sur le long terme et par tranches :
  - Inconstructibilité totale des terrains situés en zone « A ».
- ↳ Favoriser à l'arrière de la zone ouverte à la construction, sur le long terme et par tranches, une densification en épaisseur et en profondeur :
  - Ouverture à l'urbanisation possible par une évolution réglementaire du PLU, sur la base d'un projet d'ensemble, avec la reprise du principe de densification.



- ↳ Poser le principe d'un bouclage entre les deux branches de la zone constructible :
  - Préservation et prise en compte, lors de l'urbanisation de la zone « Ub » du principe d'un système viaire et de desserte, entre la RD36 et la voie communale n°21.



- ↳ Protéger l'approche et les vues sur la vallée de l'Anglin, les sites de Seillant et de Brosse :
  - Inconstructibilité totale des terrains situés à l'ouest de la RD en zone « A ».
- ↳ Mise en valeur du village :
  - Préservation des éléments patrimoniaux et villageois : jardins, vergers, mare, bocage, ... par l'instauration d'une déclaration préalable au titre de l'urbanisme, pour toute intervention susceptible de nuire à la préservation et au maintien des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés (cf. annexe suivante).



**Annexe :**  
**« Préservation des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés »**  
**sur le secteur du Village de Seillant**

Afin d'assurer une protection optimale et raisonnée du site, l'acceptation de l'ouverture à l'urbanisation s'accompagne de la mise en place de mesures et prescriptions particulières visant les éléments patrimoniaux identitaires et emblématiques présents sur le site.

Ainsi, en application des articles L 123-1-5 °7 et R421-23 h), les élus souhaitent que tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un des éléments paysagers et naturels identifiés et localisés au plan ci-dessous annexé, devront être précédés d'une demande d'autorisation préalable au titre de l'urbanisme (*déclaration préalable, ou dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager*).

Le périmètre d'application de ces mesures de préservation et d'accompagnement couvre la zone directement "impactée" par le projet de l'ouverture à l'urbanisation. Il concerne pour l'essentiel la partie nord de la zone « Ub » délimitée par le PLU sur le village de Seillant, et accessoirement à la zone « A ».

La sélection des éléments retenus renforce la préservation du site, mais aussi la qualité du projet d'ouverture à l'urbanisation, qualité portée et escomptée par la collectivité.

**Sur le site support du projet de Seillant, les élus ont délimité un espace de préservation prioritaire, à l'intérieur duquel ils ont fait le choix de retenir comme éléments à préserver :**

- les différentes formes de boisements présents :  
     petits bois et bosquets, haies bocagère avec notamment les grands sujets (chênes),
- les quatre mares qui ont été repérées,
- la zone de verger, en entrée de village.

**Les éléments patrimoniaux et paysagers identifiés**

↳ **Les boisements.**

Qu'ils soient présents sous forme compacte ou diffuse (*petits bois, bosquets, vergers, ...*), linéaire (*haies bocagère, ...*), voire isolée (*arbres*), les boisements, au sens large du terme, remplissent d'importantes fonctions pour l'agriculture comme pour la faune et la flore sauvages, tout en organisant et structurant très fortement le paysage.

Le dessein est donc de maintenir tout à la fois la biodiversité et la capacité des milieux et des habitats, mais aussi la qualité paysagère, voire de vie et d'attractivité du secteur.

À ce titre, l'intérêt certain de la présence des haies sur un territoire doit être rappelé.

Elles constituent en effet un élément majeur de la biodiversité surtout lorsqu'elles présentent plusieurs "strates" (*herbacée, arbustive et arborée*), qu'elles sont suffisamment longues et larges, et connectées entre elles, en permettant ainsi le maintien des continuités écologiques.

Elles sont à la fois un lieu d'alimentation, de refuge et de reproduction, et permettent la circulation à l'abri des prédateurs (*rôle de corridors pour les échanges entre populations*).

Au niveau agricole, elles jouent un rôle de brise-vent, limitent l'évapotranspiration, accroissent la photosynthèse, et diminuent les risques de "verse".

Pour l'élevage, elles fournissent, avec les arbres, à toutes saisons, un abri précieux pour les animaux.

Elles participent aussi à la protection des eaux et des sols : effet régulateur sur les eaux, augmentation de l'infiltration, limitation des inondations, protection des sols contre l'érosion, absorption d'éléments minéraux limitant la pollution de l'eau.

A l'instar des haies, les arbres isolés assurent aussi un rôle biologique d'importance. Vivants ou morts, ils possèdent souvent des cavités soit parce qu'ils sont âgés (*branches cassées, cœur de l'arbre mort*) soit parce qu'ils se décomposent. Ces trous peuvent être exploités, utilisés par de multiples espèces animales (*oiseaux, insectes, chauves-souris, écureuils, abeilles,...*) pour y chercher de la nourriture ou pour s'y établir. Ce sont aussi des lieux de guet privilégiés pour de multiples oiseaux et notamment pour les rapaces.

#### ↳ ***Les zones humides : prairies et mares.***

Les prairies humides constituent un maillon incontournable de la protection et de la gestion des ressources en eau potable et doivent donc être à ce titre préservées notamment qualitativement. Au-delà du caractère simplement pittoresque et emblématique, et ce sont aussi des biotopes essentiels pour la biodiversité, qui accueillent une flore souvent riche et variée, parfois même très exceptionnelle. C'est souvent le domaine de prédilection, et parfois unique, de très nombreux insectes (*criquets, scarabées, papillons, libellules, araignées, ...*). C'est pareillement un lieu de prédilection de chasse et de reproduction de toute une faune insectivore spécifique (*batraciens, passereaux, chauves-souris, ...*).

Essentiellement liées et associées aux activités humaines, les mares sont des zones humides, certes réduites mais qui peuvent se révéler, même lorsqu'elles sont temporaires, très intéressantes pour une flore et une faune particulièrement bien adaptées à ce type de milieu. Elles constituent des zones de passage ou de refuge pour l'alimentation, la reproduction et l'hibernation (*sous la vase*) pour une multitude d'animaux aquatiques et amphibies (*grenouilles, salamandres, tritons, larves de libellules, ...*). Mêmes isolées, elles n'en représentent pas moins des îlots indispensables au maintien des continuités écologiques.

En plus de leur valeur écologique, les zones humides participent également à la régulation et à la gestion des eaux pluviales, notamment lors de fortes pluies. Elles peuvent aussi jouer un rôle épurateur en éliminant les eaux diffuses de surfaces.

### **Les dispositions relatives à la protection des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés**

Afin d'affirmer et de dépasser une simple identification d'"*éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier*", les élus ont aussi fait le choix d'avancer un ensemble de prescriptions de nature à assurer non seulement leur protection, mais aussi pour permettre de guider et de motiver, de façon objective et transparente, les décisions qui seront à prendre lors de l'instruction et de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les boisements (petits bois, bosquets, haies, notamment celles bordant les voies, chemins et limites foncières, arbres isolés), la zone de verger, les mares, identifiés et figurant au plan ci-dessous annexé, sont protégés.

Par principe, sont proscrits, les travaux ou opérations, exécutés à dessein, directement ou non sur les éléments paysagers et naturels identifiés, qui auraient pour effet de les modifier ou de les supprimer, ou qui seraient susceptibles de changer durablement la perception et l'environnement de la zone de protection.

↳ **pour tous les éléments végétaux identifiés** : tout type d'arrachage ou de destruction (*notamment par l'emploi d'herbicides*), toutes les interventions qui seraient contraires aux réglementations applicables (*régime forestier, plan simple de gestion, arrêtés préfectoraux de défrichement, ...*), à une gestion courante et normale, durable et raisonnée (*coupe d'entretien, sanitaire, de sécurité, bois de chauffage, ...*) ;

↳ pour les mares : tout comblement ou assèchement volontaire, ainsi que toute utilisation comme site de décharge, ou zone d'infiltration, de rejet (*drainage, pluvial, ...*), de réceptacle d'eaux (*domestiques, agricoles*) non traitées.

### Dispositions relatives aux techniques d'intervention

Dans le cas de haies accompagnées d'un talus ou d'un fossé, ces éléments seront intégrés à la protection.

De façon générale, les interventions d'entretien mises en œuvre sur les éléments identifiés et leur milieu devront être garantes de leur bon développement et de leur pérennisation.

La taille et l'élagage des arbres, des haies et des bosquets devront être respectueux du végétal.

Le niveau des mares devra être surveillé. Si nécessaire, et seulement après une expertise qualifiée, un curage contrôlé et approprié pourra être mis en œuvre, afin notamment d'éviter leur envasement ou leur enfrichement.

### Modifications

Dans certaines conditions, il sera possible d'intervenir sur les éléments de boisement protégés et identifiés en cas de :

- ↳ création d'un nouvel accès à une parcelle agricole ou urbanisable ;
- ↳ construction ou extension d'habitation, dans l'objectif de la recherche d'une bonne implantation, orientation ou intégration paysagère, architecturale, voire climatique ;
- ↳ réorganisation du parcellaire réalisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et liée à un projet d'ensemble, visant à favoriser une densification urbaine ;
- ↳ construction, installation, équipements ou infrastructures nécessaires au service public, d'intérêt collectif ou présentant un caractère d'utilité publique.

Des interventions lourdes seront possibles, sous réserve de s'inscrire et de répondre à un programme de gestion et/ou de réhabilitation, élaboré après études et expertises, dans le respect des réglementations en vigueur (notamment de la loi sur l'eau).

Toute demande de destruction, même partielle, devra être dûment justifiée et argumentée.

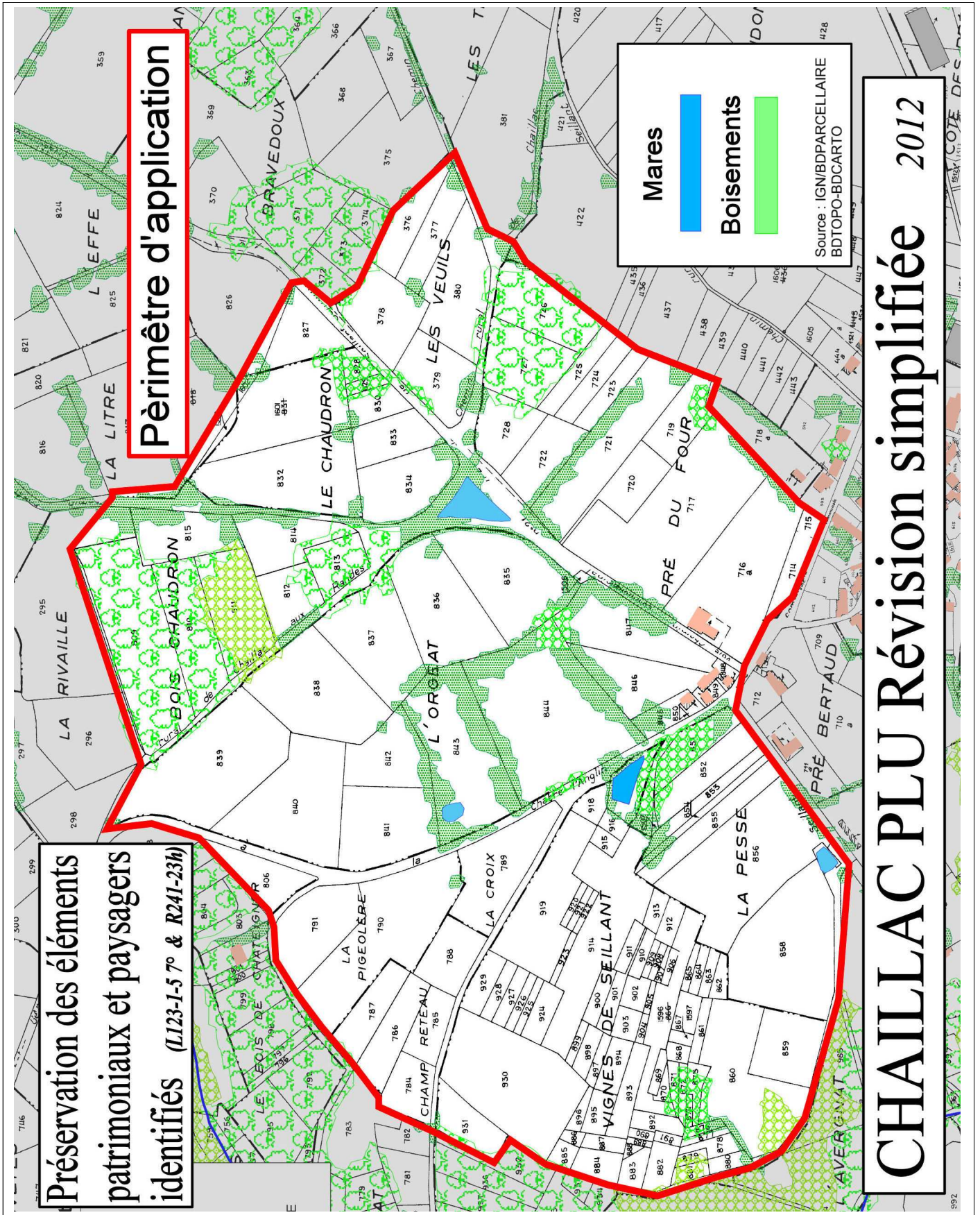
La commune se réserve le droit de refuser une demande si elle juge son intérêt non avéré.

Pour toutes modifications, et notamment celles intervenant sur des éléments de boisement identifiés, la commune pourra demander des compensations.

### Compensations


En cas de destruction de tout ou partie d'éléments végétaux, la commune pourra demander le remplacement des végétaux détruits par des plantations équivalentes en linéaire, en nombre ou densité, avec des essences locales (cf. liste annexée), sur la parcelle du propriétaire ou à proximité, sur des secteurs pour lesquels un renforcement de la trame végétale se justifierait.


Pour tout arbre abattu, la commune pourra aussi demander le remplacement par un arbre de haut jet d'essence identique ou locale (cf. liste annexée).



Préservation des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés (L123-1-5 7° & R241-231h)

Périmètre d'application

**Mares**  


**Boisements**  


Source : IGN/BDPARCELLAIRE  
BDTOPO-BDCARTO

CHAILLAC PLU Révision simplifiée 2012

**Annexe :**  
**« Liste d'essences locales »**

espèces nom français	espèces latin nom	hauteur (m)	croissance	arbruste / haie taillée	cépée	haut jet	tolérance sol sableux	Tolérance sol acide	Tolérance sol calcaire	Tolérance sol humide	Tolérance sécheresse	Lumière	Ombrage	Mellifère	Fleur et couleur	Saison floraison	Persistant	Epineux	Fruittier comestible
<b>ARBRES</b>	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	10-20	M		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	☼	P			◆
	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	15-30	R		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						
	Bouleau verruqueux	<i>Betulus pendula</i>	15-20	R		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						
	Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	10-25	L-M	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	☾	◆						
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	25-35	M-R		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆		☼	E			◆
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	20-35	L-M		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						
	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	20-40	L-M		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	5-20	L		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆		☼	P			◆
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	10-20	L	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆					◆
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	15-35	R		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						
	Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	20-45	M	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						◆
	Merisier	<i>Prunus avium</i>	15-30	R		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆		☼	P			◆
	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	2-5	M-R	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						◆
	Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	10-30	M		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						◆
	Orme résistant	<i>Ulmus minor</i>	20-25	M	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						◆
	Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	8-20	L		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆		☼	P		+	◆
	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	6-15	M	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆		☼	P		(+)	◆
	Saule blanc	<i>Salix alba</i>	10-25	R	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						
Tremble	<i>Populus tremula</i>	15-25	R		◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆							
<b>ARBUSTES</b>	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	4-10	M-R	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○			☼	P		+	
	Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	1-5	M	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆					+	
	Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	1-10	L	◆	◆						○	◆						
	Cerisier Ste Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	4-10	M	◆	◆						○	◆		☼	P		(+)	◆
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	2-5	R	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆		☼	E		+	
	Eglantier	<i>Rosa canina</i>	2-5	R	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆		☼	P/E		+	
	Fragon	<i>Ruscus aculeatus</i>	0,5-1	L	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						
	Fusain d'Europe	<i>Eunonymus europaeus</i>	2-6	M-R	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						
	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	4-15	L	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆					+	
	Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2-25	L	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆					+	+
	Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	2-6	L	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆		☼	P		+	◆
	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	2-5	M	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆						
	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	1-5	M	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆		☼	P		+	
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	2-10	R	◆	◆						○	◆		☼	E			◆
	Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>	2-4	R	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆					(+)	
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	1-3	M	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆		☼	P		(+)		
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	2-4	M-R	◆		◆	◆	◆	◆	◆	○	◆		☼	P				

Sources: Chambre d'agriculture de l'Indre, PNR des Grands Causses, Flore Forestière Française.

<b>Légende</b>	◆ moyen	L Lente	○ lumière
	◆ bon à très bon	M Moyenne	● ombre
		R Rapide	☾ demi-ombre



**Annexe :**  
**« Implantation des accès sur le domaine public routier départemental »**

