

Commune de

BEURLAY

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°5 Règlement



	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration	Le 05.05.2011	Le	Le 23.04.2015
Modification simplifiée	Le 29.10.2015		Le 07.03.2016
Révision n°1	Le 14.11.2022	Le 16.06.2025	

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 16 juin 2025

Le Maire : Gérard Gandauber



Sommaire :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 4
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptations mineures et dérogations	p. 6
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7
Article 7 : Bâtiment existant non conforme au règlement	p. 7
Article 8 : Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme	p. 7
 TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	 p. 9
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	
Sous-chapitre 1.1 sur les zones à vocation principale d'habitat et d'équipements (Ua, Ub, Uc, Ue)	p. 10
Sous-chapitre 1.2 sur les zones à vocation principale d'activités économiques (Ux, Uxa)	p. 26
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	
Sous-chapitre 2.1 sur les zones à vocation principale d'habitat et d'équipements (AU)	p. 33
Sous-chapitre 2.2 sur les zones à vocation principale d'activités économiques de faible densité (AUx)	p. 44
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A, Ac, Ap, Ax)	p. 50
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N, Ne, Npv)	p. 66
 TITRE III : ANNEXES	 p. 75
Annexe 1 : Annexe 1 : Article 671 du Code Civil (distances des plantations par rapport aux limites séparatives)	p. 76
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)	p. 76
Annexe 3 : Définition des annexes à l'habitation	p. 76
Annexe 4 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement	p. 76
Annexe 5 : Espaces Boisés Classés	p. 78
Annexe 6 : Lexique national d'urbanisme	p. 80

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptations mineures et dérogations	p. 6
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 6
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7
Article 7 : Bâtiment existant non conforme au règlement	p. 7
Article 8 : Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme	p. 7

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BEURLAY.

Article 2

Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Le Règlement National d'Urbanisme

Article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

2. Les servitudes d'utilité publiques / Annexe 6 du PLU

Les servitudes d'utilité publique sont mentionnées en annexe 6 du P.L.U « Liste des servitudes » et figurent sur le document graphique « Plan des servitudes » (pièce 6.2).

Sont applicables notamment les servitudes AC1 de protection des monuments historiques suivants : **L'église Sainte Madeleine inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 7 juillet 1998.**

Un Périmètre de Protection Modifié a été instauré par délibération du Conseil municipal du 23 avril 2015 (en remplacement du rayon de 500 m autour de l'édifice). Ce périmètre concerne les abords directs de l'édifice, la partie ancienne du bourg et la vallée du Freussin à proximité du bourg.

3. Les dispositions relatives au régime déclaratif sur le permis de démolir et les clôtures

Le permis de démolir s'applique sur l'ensemble du territoire communal (décision prise par délibération du Conseil Municipal du **16 juin 2025**).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (décision prise par délibération du Conseil Municipal du **28 août 2017**).

4. Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques et à l'archéologie préventive

L'Etat peut délimiter des zones dites « zones de présomption de prescription archéologique » où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont créées, à partir des informations données par la carte archéologique régionale, par arrêté du Préfet de Région. A l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc) seront transmis au Service Régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

En dehors de ces zones, le préfet de Région (DRAC - Service Régional de l'Archéologie) doit être saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation ainsi que certains travaux.

5. Le Droit de Préemption Urbain

Les communes dotées d'un plan local de l'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan. (Article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 3

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles** qui sont définies dans le **titre II** du présent règlement et représentées sur les documents graphiques du Règlement au 1/5000^{ème} pour l'ensemble de la commune et au 1/2000^{ème} pour la partie agglomérée du bourg.

Ce dernier plan, plus précis, se substitue au plan au 1/5000^{ème} pour les parties agglomérées.

Le territoire est divisé comme suit :

1. Zones urbaines (U)

Sous-chapitre 1.1 sur les zones à vocation principale d'habitat et d'équipements :

- Ua Bourg ancien
- Ub Quartiers résidentiels récents et gros hameaux
- Uc Secteur de maintien d'une activité commerciale ou de service
- Ue Equipements d'intérêt collectif

Sous-chapitre 1.2 sur les zones à vocation principale d'activités économiques :

- Ux Secteur d'activités économiques
- Uxa Secteur de la coopérative agricole

2. Zones à urbaniser (AU)

Sous-chapitre 2.1 sur les zones à vocation principale d'habitat et d'équipements :

- AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Sous-chapitre 2.2 sur les zones à vocation principale d'activités économiques :

- AUx Zone à urbaniser à vocation d'activité économique de faible densité

3. Zones agricoles (A)

- A Zone agricole
- Ac Secteur de carrière en cours d'exploitation
- Ap Secteur où les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés
- Ax Secteur de confortement d'une activité économique isolée

4. Zones naturelles et forestières (N)

- N Zone naturelle
- Ne Secteur à vocation de parc public naturel
- Npv Secteur affecté à un projet de parc solaire

Certains secteurs particuliers définis par le Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les documents graphiques du Règlement :

Terrains soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les terrains soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sont identifiés sur les documents graphiques du Règlement.

L'aménagement de ces terrains doit répondre aux objectifs définis en pièce n°3 Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Espaces Boisés Classés (article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques du Règlement par une trame quadrillée contenant des cercles. Ils sont réglementés par l'article L. 113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 4 mai 2008 (voir annexe du règlement / sous réserve d'évolution de l'arrêté préfectoral).

Cet outil permet une protection stricte des boisements repérés : cette protection interdit les défrichements et soumet certaines coupes à déclaration préalable.

Voir cadre juridique en annexe 6 du Règlement.

Éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les documents graphiques du Règlement identifient **éléments bâtis à protéger (propriétés remarquables, moulins, murs d'enceinte)** en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'article 3 (chapitre 3.6 ou 3.3) des zones concernées (U, A, N) réglemente les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Voir cadre juridique en annexe 4 du Règlement.

Ensemble naturel (haies) à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les documents graphiques du Règlement identifient des ensembles naturels (haies, boisements, parcs) à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'article 3 des zones concernées (U, A, N) réglemente les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole :

Les documents graphiques du Règlement identifient par une étoile des bâtiments situés en zone A qui n'ont plus de vocation agricole et qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, activité non agricole...) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

Les sites archéologiques :

Les documents graphiques du Règlement identifient des « sites archéologiques » à titre indicatif. Le repérage de ces sites est issu de la précédente version du Plan Local d'Urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics :

Les documents graphiques du Règlement identifient un « emplacement réservé aux voies et ouvrages publics » (articles L. 151-41 1^{er} du Code de l'Urbanisme) représenté par une trame hachurée dense et répertorié dans une liste figurant en légende.

Un emplacement réservé donne lieu à un droit de délaissement pour le propriétaire des terrains.

Aucune autre occupation que celle fixée par le PLU ne peut être autorisée.

Les secteurs soumis à risque d'inondation :

Les documents graphiques du Règlement identifient les secteurs relevant du risque inondation au niveau de la vallée du Freussin et qui concernent plusieurs secteurs du PLU. L'identification des zones à risque est issue de l'atlas des zones inondables de Charente-Maritime approuvé le 01.09.1998. Aucune côte de référence n'est définie dans le cadre de cet atlas.

Ce risque concerne quelques bâtiments anciens situés dans le hameau de Freussin (ancien moulin).

Le principe de précaution implique que les dispositions de l'Article R111-2 du code de l'Urbanisme soit appliquées en fonction de la nature du projet :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Le PLU de Beurlay définit des prescriptions spécifiques à l'article N2.

Les marges de recul des constructions en bordure de la RD 137 en application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme :

Les documents graphiques du Règlement identifient les marges de recul des constructions par rapport à la RD 137, classée axe à grande circulation par décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 (en application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme).

Cette marge de recul est de 75 m par rapport à l'axe de la RD 137 en dehors des parties urbanisées.

Les fuseaux de nuisances sonores définis en bordure de la RD 137 :

Les documents graphiques du Règlement identifient les fuseaux de nuisances sonores en bordure de la RD 137. La RD 137 fait l'objet d'un classement relatif à l'arrêté Préfectoral n°99-2695 portant au classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente Maritime.

Cette classification donne lieu à des fuseaux de nuisance sonores **de 100 m de large (catégorie 3) et 30 m dans l'agglomération (catégorie 4)** comptés de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord de la chaussée la plus proche, à l'intérieur desquels les bâtiments à construire doivent **présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur**, conformément aux articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 (**voir arrêté en annexe du PLU**).

Article 4

Adaptations mineures et dérogations

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet **d'adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 5

Reconstruction après sinistre

Article L111-15 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée **dans un délai de dix ans** nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 6

Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public

Il n'est pas fixé de règle spécifique en matière de caractéristiques de terrains, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, station de traitement des eaux, poste de refoulement.

Article 7

Bâtiment existant non conforme au règlement

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

Article 8

Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme

« **Article R. 151-21** - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de

construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

En cas de lotissement ou de division foncière (en propriété ou en jouissant), les règles des articles suivants sont appréciées à l'issue de la division foncière (application à l'échelle de chaque lot après division afin de mieux gérer les règles de prospect, de prendre en compte l'assainissement pluvial à l'échelle de chaque lot et de gérer l'intégration paysagère des lots.

Le règlement interne des lotissements n'empêche pas la définition de règles complémentaires respectant le présent règlement.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES, AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

Sous-chapitre 1.1 sur les zones à vocation principale d'habitat et d'équipements (Ua, Ub, Uc, Ue) p. 10

Sous-chapitre 1.2 sur les zones à vocation principale d'activités économiques (Ux, Uxa) p. 26

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Sous-chapitre 2.1 sur les zones à vocation principale d'habitat et d'équipements (AU) p. 33

Sous-chapitre 2.2 sur les zones à vocation principale d'activités économiques de faible densité (AUx) p. 44

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A, Ac, Ap, Ax) p. 50

Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N, Ne, Npv) p. 66

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Sous-chapitre 1.1 sur les zones à vocation principale d'habitat et d'équipements (Ua, Ub, Uc, Ue)

Article R 151-18 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Composition des zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipements :

Ua	Bourg ancien
Ub	Quartiers résidentiels récents et gros hameaux
Uc	Secteur de maintien d'une activité commerciale ou de service
Ue	Equipements d'intérêt collectif

Descriptif des zones urbaines à vocation principale d'habitat et d'équipements :

Ces zones urbaines correspondent aux principaux secteurs habités et équipés de la commune qui peuvent faire l'objet de nouvelles constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités économiques de proximité compatibles avec le caractère résidentiel.

Elles se composent à la fois d'un tissu bâti ancien, de quartiers résidentiels récents, d'équipements publics et de quelques activités économiques ponctuelles.

Les zones U comprennent :

- Un secteur Ua qui correspond à la partie ancienne du bourg de Beurlay. Ce secteur comprend une majorité d'immeubles anciens qui sont repérés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs Ub qui correspondent aux quartiers résidentiels plus récents implantés en continuité du centre ancien, ainsi que des gros hameaux constructibles (Le Rocher, Le Chauroy, Freussin).
- Un secteur Uc qui correspond à un ancien restaurant situé entrée Nord du bourg et pouvant être réhabilité.
- Des secteurs Ue correspondant aux principaux équipements publics et d'intérêt collectif de la commune (école, terrain de sport, atelier municipal, station d'assainissement).

Les documents graphiques du Règlement identifient également à l'intérieur des zones urbaines :

- des éléments bâtis à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.
- des fuseaux de nuisances sonores définis en bordure de la RD 137.

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE U 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Activités et constructions soumises à conditions particulières

Destinations Et sous destinations R. 151-37 et 28 du Code de l'Urbanisme	Usages, affectations et types d'activités interdits ou autorisés	Activités et constructions soumises à conditions particulières
1. Exploitation agricole et forestière		
1.1. Exploitation agricole	Destination interdite	Sans objet
1.2. Exploitation forestière		
2. Habitation		
2.1. Logement (dont chambre d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme)	Destination autorisée	Dans le secteur Uc uniquement : Destination autorisée sous réserve : <ul style="list-style-type: none">- d'être lié à une activité commerciale ou de service (type hébergement de service ou hébergement d'une clientèle).- ou de se limiter à l'utilisation des bâtiments actuels. (la construction de nouveaux logements individuels est donc interdite). Dans les secteurs Ue uniquement : Destination autorisée sous réserve de constituer un logement de service lié à un équipement d'intérêt collectif, ou sous réserve de s'inscrire dans un projet de création de logements locatifs publics (logements sociaux ou assimilés).
2.2. Hébergement (résidences ou foyers avec service)		
3. Commerce et activités de service		
3.1. Artisanat et commerce de détail (Activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.)	Sous destination autorisée	Les constructions et installations destinées à des activités artisanales sont autorisées uniquement si elles sont liées à des activités déjà existantes à l'heure de l'approbation du PLU, à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque de pollution ou pour la sécurité civile. Elles doivent être compatibles avec le cadre bâti et paysager.
3.2. Restauration	Sous destination autorisée	Sans objet
3.3. Commerce de gros	Sous destination interdite	Sans objet
3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous destination autorisée	Sans objet
3.5. Cinéma	Sous destination autorisée	Sans objet
3.6. Hôtels	Sous destination autorisée	Sans objet
3.7. Autres hébergements touristiques	Sous destination interdite	Dans les secteurs Ue uniquement :

(Résidences de tourisme et villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs)		Destination autorisée sous réserve de s'inscrire dans un projet public ou d'intérêt général compatible avec la configuration urbaine et paysagère du site.
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics		
4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous destination autorisée	Sans objet
4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dont transformateurs électriques)	Sous destination autorisée	Sans objet
4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous destination autorisée	Sous destination autorisée sous réserve d'être compatible avec la configuration urbaine et paysagère du site.
4.4. Salles d'art et de spectacles	Sous destination autorisée	
4.5. Equipements sportifs	Sous destination autorisée	
4.6. Lieux de culte	Sous destination autorisée	
4.7. Autres équipements recevant du public (Salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage)	Sous destination autorisée	
5. autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
5.1. Industrie (Dont activité d'extraction, activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment celles susceptibles de générer des nuisances)	Les nouvelles implantations d'activités sont interdites, notamment celles incompatibles avec la proximité du voisinage. Les activités d'extraction sont interdites.	Les constructions et installations destinées à des activités artisanales liées au secteur de la construction sont autorisées uniquement si elles sont liées à des activités déjà existantes à l'heure de l'approbation du PLU, à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque de pollution ou pour la sécurité civile. Elles doivent être compatibles avec le cadre bâti et paysager.
5.2. Entrepôt	Sous destination interdite à l'exception des secteurs Ue	Sans objet
5.3. Bureau	Sous destination autorisée	Sans objet
5.4. Centre de congrès et d'exposition	Sous destination autorisée	Sous destination autorisée sous réserve d'être compatible avec la configuration urbaine et paysagère du site.
5.5. Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sous destination autorisée	

Dans les secteurs Ue :

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent en priorité garantir la préservation des équipements publics du bourg, sans pour autant exclure des possibilités d'évolutions et de mixité d'usage (logements, activités).
Le secteur Ue correspondant à la station d'assainissement a uniquement comme vocation de maintenir l'équipement existant.

Dans toutes les zones U sont également interdits :

- Le stationnement isolé des caravanes.
- les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisir sur terrains non aménagés à cet effet.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée.
- Les éoliennes à caractère individuel.

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 2 :

Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

2.1.1. Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.

L'emprise au sol devra respecter les dispositions de l'article 4.1 ci-après concernant le « **coefficient de pleine terre** » (dans le cadre d'une construction neuve, et pour les unités foncières supérieures à 400 m² ; toute surface libre de construction ou de circulation doit être aménagée avec une surface de pleine terre représentant au moins 20 % de l'unité foncière.)

En zone Ub, l'emprise au sol maximale sera de 70 % du terrain d'assiette si ce dernier est supérieur à 200 m².

2.1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle est envisagée plus en retrait.

Dans les secteurs Ua et Ue uniquement :

- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **10 m** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Dans les secteurs Ub et Uc uniquement :

- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **7 m** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

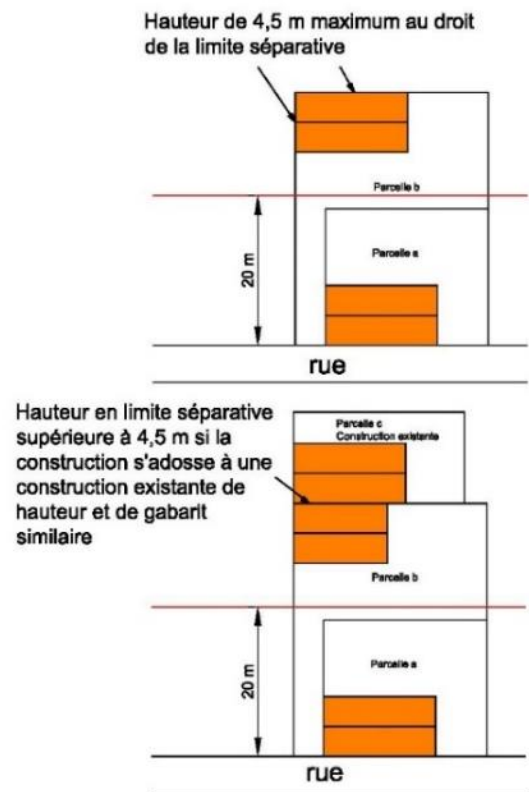
Dans l'ensemble des secteurs :

- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.

- Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation), les nouvelles constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur en tout point de 4,5 m au droit de la limite.

Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une extension nécessitant que le gabarit du bâtiment d'origine soit conservé.



- Il n'est pas fixé de disposition particulière :

- pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
- pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).

- La hauteur des annexes (type garage, abri de jardin) n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir le chapitre 3.3 ci-après.

2.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition et recommandation générale :

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la typologie bâtie et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergie.

Les constructions nouvelles seront édifiées soit :

Dans le secteur Ua uniquement :

- A l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.
- Dans le même alignement que des constructions voisines lorsque celles-ci présentent un caractère architectural à préserver, notamment dans le centre bourg historique.
- En retrait de 2 m minimum afin d'assurer la protection d'un mur ou muret existant en pierre de pays identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs Ub, Uc et Ue uniquement :

- A l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.
- Dans le même alignement que des constructions voisines lorsque celles-ci présentent un caractère architectural à préserver, notamment dans le centre bourg historique.

- Avec un retrait supérieur à 2 m de l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (en privilégiant une implantation proche de la voie en secteur bâti dense et / ou une exposition favorable à l'ensoleillement), notamment s'il s'agit de préserver un mur ou muret en pierre de pays. L'espace entre la voie et la construction sera paysagé en priorité.

Dans l'ensemble des secteurs :

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée ou prescrite :

- pour les annexes, à l'exception des piscines qui seront implantées à au moins 3 m de l'alignement des rues
- pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

- Pour les groupes d'habitations, la règle de base s'appliquera uniquement pour les constructions les plus proches de la voie.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant le présent article. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.

- Les constructions devront s'implanter de façon à permettre l'aménagement du dispositif d'assainissement non collectif.

2.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à **3 mètres**.

- Des implantations différentes sont autorisées :

- Pour les annexes, à l'exception des piscines qui seront implantées à au moins 3 m des limites séparatives.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

- Les constructions devront s'implanter de façon à permettre l'aménagement du dispositif d'assainissement non collectif.

2.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE U 3 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...).

Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire.

Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural (bâti ancien en général) doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes. Cette prescription n'empêche pas un traitement architectural contemporain qui devra être de qualité.

3.1. Pour les bâtiments anciens (principalement en pierre et moellons) ainsi que leurs extensions

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant la rénovation du bâti ancien.

Voir chapitre 3.6 ci-après sur les prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Implantation de l'extension dans le terrain naturel :

Le projet d'extension conservera au mieux les composantes paysagères du terrain (arbres et haies d'intérêt) et également les éléments bâtis anciens comme les murets ou petites annexes en pierre.

Dans le cas d'un terrain en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible, en favorisant une bonne insertion paysagère du projet d'extension (par des plantations notamment, et / ou des mouvements de terrains réalisés par seuils successifs).

Volume de l'extension :

- L'extension présentera une volumétrie simple et harmonieuse avec le bâtiment d'origine.
- Une extension contemporaine est autorisée dans le cadre d'un projet de qualité et sans référence à des architectures étrangères à la région.

Toiture :

- Les toitures existantes seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise ou tuile « canal ». Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.

Le réemploi en chapeau de la tuile ancienne est recommandé.

- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront en priorité être utilisés pour les restaurations (notamment si le bâtiment présente un intérêt architectural).

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

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

- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. Les panneaux solaires devront s'adapter à la pente et à la configuration de la toiture.

Extensions :

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Façades, maçonneries, enduits, isolation par l'extérieur :

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra

affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient (anciennes dépendances). L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront talochés, lissés et non grattés. Les enduits en ciment sont interdits.
- Exceptionnellement, des enduits projetés dits « à la tyrolienne » ont pu être mis en œuvre sur des habitations datant du début XX^{ème}. Dans ce cas, ils pourront être restaurés à l'identique et revêtir une teinte légèrement colorée.
- L'isolation par l'extérieur des façades en pierre de taille est interdite.
- L'isolation par l'extérieur des façades sur rue des bâtiments anciens est interdite dans la zone Ua. Dans les autres secteurs, elle n'est pas recommandée notamment pour les façades sur rue.
- Les revêtements d'aspect plastique sont interdits pour les isolations par l'extérieur.

Extensions :

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les enduits traditionnels à base de chaux et sable sont recommandés.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Des bardages bois pourront être mis en œuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements :

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises (nettement verticales, à l'exception des ouvertures des combles). Les encadrements de baies seront sans appui saillant. Il est recommandé de marquer en encadrement des baies par une surépaisseur d'enduit de teinte différenciée ou par un encadrement en pierre.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Fenêtres et portes :

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 15 et 25 cm par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux d'aspect plastique sont à éviter.

Volets :

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peint.
- Les volets roulants sont interdits.
- Les volets battants d'aspect plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

Couleurs :

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris, rouge bordeaux...
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

Vérandas et pergolas :

Les extensions sous forme de vérandas ou pergolas éviteront les éléments préfabriqués afin de s'intégrer au mieux à l'architecture spécifique du bâtiment ancien.

Les vérandas et pergolas devront restées discrètes et de volumétrie mineure par rapport au bâti d'origine, notamment si elles se situent à proximité d'une voie publique.

Les pergolas devront privilégier un accompagnement végétal (plantes grimpantes).

Spécificités architecturales des bâtiments anciens et éléments du petit patrimoine :

Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, lavoirs, moulins...) doivent être préservés et restaurés à l'identique dans toute la mesure du possible.

Pompes à chaleur :

Les pompes à chaleur seront implantées de la façon la plus discrète possible vis-à-vis de l'espace public. Si elles ne peuvent être dissimulées vis-à-vis de l'espace public, alors les blocs extérieurs seront intégrés à un coffret discret et de qualité.

3.2. Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Implantation de la construction dans le terrain :

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti (partie dense du bourg / zone Ua) : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain.

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil :

Privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au Sud, Sud-Est).

Terrains en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible, en favorisant une bonne insertion paysagère (par des plantations notamment et / ou des mouvements de terrains réalisés par seuils successifs). Privilégier une implantation parallèle à la pente.

Tertres, remblais, plateforme :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains humides où une légère sur-élévation du niveau du plancher peut être autorisée.

- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.

Terrasses :

- Les terrasses et leurs entourages devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

Volumes :

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour (ronde ou carrée) sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture :

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes (les tuiles noires sont interdites).
- Les toitures contemporaines sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées ou baies « atelier » notamment).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines d'aspect plastique ne sont pas recommandés.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris, rouge bordeaux...

Façades, maçonneries, enduits :

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés sous réserve de respecter un projet architectural de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions légères de type « chalets » ou « tiny house » en bois (ou d'aspect extérieur se référant au bois) sont interdites en zone Ua, Uc et Ue. Dans les zones Ub, elles sont autorisées uniquement sous réserve de discrétion et si elles ne sont pas visibles du domaine public. Pour les annexes en bois, voir le chapitre spécifique ci-après.
- Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception de ceux intégrés à un projet architectural contemporain de qualité.

Vérandas et pergolas :

Les vérandas et pergolas devront restées discrètes et de volumétrie mineure par rapport au bâti d'origine, notamment si elles se situent à proximité d'une voie publique.

Les pergolas devront privilégier un accompagnement végétal (plantes grimpantes).

Pompes à chaleur :

Les pompes à chaleur seront implantées de la façon la plus discrète possible vis-à-vis de l'espace public. Si elles ne peuvent être dissimulées vis-à-vis de l'espace public, alors les blocs extérieurs seront intégrés à un coffret discret et de qualité.

3.3. Clôtures et portails

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public.

Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastiques ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore.

Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur. Voir également les prescriptions spécifiques au chapitre 3.6 concernant les murs repérés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Pour les constructions anciennes uniquement (en pierre et moellons), les matériaux d'aspect plastique sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse) ainsi que pour les portails. Ces matériaux sont fortement déconseillés (car non durables et résistants) pour les autres constructions.

- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

Les clôtures sur rue, emprises publiques et espaces communs (types espaces verts, voies privées) :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées) doublé ou non d'un grillage discret ne dépassant pas **1,60 m**.
- D'un muret ou mur en pierre de pays, ou mur maçonné ne dépassant pas **1,50 m**.

Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade).

Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique, d'une barrière ajourée en bois, ou d'un grillage discret doublé d'une haie dont l'ensemble ne dépassera pas **1,80 m**.

- D'une clôture ajourée en bois (type barrière) ne dépassant pas **1,60 m**, doublée d'une haie.

Les clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées) ne dépassant pas **2 m**.
- D'un grillage discret, doublé ou non d'une haie, ne dépassant pas **2 m**.
- D'une clôture en bois (panneaux, claustra ou ganivelle), doublée ou non d'une haie, ne dépassant pas **2 m**.
- D'un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas **1,80 m**.

Les clôtures en limite des zones A et N ou donnant sur un espace ouvert (terrain naturel ou cultivé) :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées) doublée ou non d'un grillage discret ne dépassant pas **2 m**.
- D'une clôture ajourée en bois (type barrière) ne dépassant pas **2 m**, doublée d'une haie.

Dispositions spécifiques aux haies :

Les essences seront diversifiées en privilégiant les essences locales et fleuries.

Les haies denses et opaques composées d'une seule essence sont interdites.

Voir essences recommandées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Portails (dont piliers) :

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Les portails ajourés en bois ou en ferronneries sont à privilégier.

- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.
- Les portails pleins d'aspect plastique sont interdits.

3.4. Annexes ; garages, abris de jardin, locaux techniques

- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les garages maçonnés (non accolés à la construction principale) doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 33 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.
- Les abris de jardin préfabriqués en tôle sont autorisés sous réserve d'une emprise au sol limitée à 10 m².
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes en bois sont autorisées.

3.5. Bâtiments d'activités (artisanat) Rénovation / extension d'un bâtiment existant ou construction dans un secteur dédié (Ue)

- Les constructions en métal et en matériaux d'aspect plastique sont interdites.
- Les constructions neuves devront respecter les dispositions du chapitre 3.2. « Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions » tout en pouvant bénéficier des prescriptions suivantes :
 - Les grandes ouvertures de types baies et portails nécessaires à l'activité sont autorisées.
 - Les toitures métalliques sont autorisées uniquement sur des toitures en pente (en respectant au mieux les pentes traditionnelles).
 - Les bardages bois sont autorisés sur l'ensemble du volume.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements spécifiques liés aux secteurs Ue (type station d'assainissement, équipements sportifs, atelier municipal).

3.6. Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Voir liste des éléments identifiés et cadre juridique en annexe 4 du Règlement.

Rappels :

- Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R.421-17 du code de l'urbanisme).
- Toute démolition partielle ou totale d'un élément identifié est soumise à permis de démolir (R.421-28 du code de l'urbanisme).

Règles définies par le PLU :

En plus des dispositions concernant le bâti ancien définies au chapitre 3.1 ci-dessus ;

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être restaurés en préservant au mieux leur caractère d'origine.
- Les murs et murets en pierres sèches ainsi que les piliers en pierre qui y sont associés doivent être préservés et restaurés selon les dispositions d'origine. Cette protection n'empêche pas la création d'un accès sur le linéaire existant dans la limite d'un seul accès de 3 m de large maximum). Ces murs peuvent être sur-élevés uniquement dans le cadre d'une restauration à l'identique de l'ensemble du linéaire du mur concerné dans le respect des règles de hauteur définies par le PLU. Ces murs pourront être déposés et rebattis uniquement dans le cadre de l'implantation d'une façade sur la limite concernée. Dans ce cas, la façade créée à l'aplomb du mur sera composée en pierres sèches ou d'un parement en pierres de pays de qualité (les pastiches sont interdits).

- Les opérations de restauration et d'extension doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâti doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les puits et les autres éléments du petit patrimoine rural devront être préservés et si possible restaurés selon leurs dispositions et matériaux d'origine.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace de tomber en ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

ARTICLE U 4 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les matériaux poreux seront privilégiés dans les espaces libres afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Dans le cadre d'une construction neuve, et pour les unités foncières supérieures à 400 m² ; toute surface libre de construction ou de circulation doit être aménagée avec une surface de pleine terre représentant au moins 20 % de l'unité foncière.

Ces surfaces de pleine terre sont destinées à :

- favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'embellissement des espaces bâtis.

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

Plantations existantes :

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- les vergers,
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Plantations à réaliser sur le terrain d'assiette :

Un minimum de plantations doit être réalisé dans le terrain d'assiette. Seront privilégiés les arbres tiges, les arbres fruitiers et les haies comme traitement de clôture.

Il est également recommandé les plantations sous forme de massifs fleuris, notamment aux abords de la construction.

Haies (clôtures) :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences diversifiées en privilégiant les essences locales et fleuries.

Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

Les haies denses et opaques composées d'une seule essence sont interdites.

Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

4.3. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Voir article 3.7 ci-dessus.

ARTICLE U 5 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

- Il est exigé **une seule place de stationnement par logement** selon le cas suivant :

- **Pour les bâtiments existants (extension, rénovation, changement de destination créant un logement)**, cette place pourra se situer sur un parc de stationnement public après conventionnement spécifique avec la mairie en cas d'impossibilité de réaliser cette place sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- **Pour les constructions neuves**, cette place sera aménagée à l'extérieur de l'habitation (elle ne sera pas intégrée à un garage fermé) et sera facilement accessible (type « parking de midi », auvent ou porche) afin d'éviter le stationnement sur la voirie publique.

- Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation de places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs (parking visiteur, poches de stationnement, stationnement le long des voies) **sans dépasser une demi place par logement individuel** (hors logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat).

- Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, ainsi que pour les constructions à destination d'hébergement (type maison de retraite), il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE U 6 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

Voirie :

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

- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

Accès aux voies publiques ou privées :

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le regroupement d'accès est à privilégier concernant les routes départementales.
- Un nouvel accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès.
- L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE U 7 :

Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7 du Code Général des Collectivités territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, le gestionnaire (EAU 17) appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement.

Aux abords des canalisations de distribution d'un diamètre supérieur ou égal à 100 mm, le gestionnaire (EAU 17) préconise les prescriptions suivantes :

- Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins d'1,50 m de part et d'autre de la canalisation.
- Interdiction de planter des arbres à moins d'1,50 m de part et d'autre de la canalisation.
- Autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleteuse).

2. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

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

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

Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol (voir prescriptions dans les annexes sanitaires en pièce 6.1).

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain

constructible disponible est incompatible avec les dispositifs non collectifs permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

3. Télécommunication et électricité

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

4. Défense incendie

Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie. La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Les demandes d'autorisation d'urbanisme pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et du règlement départemental de défense incendie approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 le 17 mars 2017 (sous réserve de son évolution).

5. Eaux pluviales

Dans tous les cas :

Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs) :

Le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.

Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysager (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes). Les eaux de pluies seront infiltrées au plus près de leur point de chute.

Les eaux de pluie des lots individuels seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

Pour les constructions individuelles :

Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Sous-chapitre 1.2 sur les zones à vocation principale d'activités économiques (Ux, Uxa)

Article R 151-18 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Composition des zones urbaines à vocation principale d'activités économiques :

Ux Secteur d'activités économiques

Uxa Secteur de la coopérative agricole

Descriptif des zones urbaines à vocation principale d'activités économiques :

Le secteur Ux correspond à la zone d'activité communautaire et au secteur d'activité lié à la Biscuiterie de Beurlay.

Le sous-secteur Uxa correspond à la coopérative agricole.

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE Ux, Uxa 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Activités et constructions soumises à conditions particulières

Dans le secteur Ux uniquement :

Sont seules autorisées les destinations et sous-destinations ci-dessous qui peuvent être soumises à conditions particulières :

Dans la destination « commerce et activités de service », sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », sont seuls autorisés les équipements et installations d'intérêt collectif.

Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sont autorisées les sous-destinations suivantes :

- Industrie ; à la condition de rester compatible avec la proximité de quartiers résidentiels en fonction de la localisation de l'activité au regard des habitations les plus proches, et en fonction des règles de sécurité inhérentes à l'activité.
Les activités d'extraction sont interdites.
- Entrepôt
- Bureau

Dans le secteur Uxa (coopérative) uniquement :

Seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires au fonctionnement de la Coopérative de Beurlay, notamment celles visant à la mise aux normes, à la sécurisation et à la réduction des nuisances liées au site d'activité.

Les constructions, installations et changements de destination visant à la reconversion ou à la mutation de l'activité existante (à la date d'approbation du PLU) seront autorisés uniquement s'ils permettent une réduction des nuisances et du risque industriel.

Dans les zones Ux et Uxa sont également interdits :

- Le stationnement isolé des caravanes.
- les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisir sur terrains non aménagés à cet effet.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée.

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE Ux, Uxa 2 :

Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

2.1.1. Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.

2.1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle est envisagée plus en retrait.

Dans le secteur Ux uniquement :

La hauteur des constructions neuves n'excédera pas **12 m** à l'égout du toit (ou à l'acrotère), sans tenir compte des éléments techniques tels que cheminées, bouche d'aération, antennes...

Dans le secteur Uxa uniquement :

La hauteur des constructions neuves n'excédera pas **12 m** à l'égout du toit (ou à l'acrotère), sans tenir compte des éléments techniques tels que cheminées, bouche d'aération, antennes...

Il n'est pas fixé de dispositions pour les installations existantes spécifiques à l'activité.

Dans l'ensemble des secteurs :

- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir le chapitre 3.3 ci-après.

2.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement de la RD 137.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

2.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à :

- 3 mètres dans le secteur Ux

- 6 mètres dans le secteur Uxa

- Des implantations différentes sont autorisées :

- Pour les annexes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

2.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE Ux, Uxa 3 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1. Bâtiments d'activités dans un secteur économique ou d'équipement dédié Ue, Ux, Uxa, Ax et AUx (artisanat, entrepôt)

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Elles seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites.
- Pour les toitures, il est recommandé un ton s'apparentant aux couleurs des tuiles traditionnelles (les teintes vives, très claires et foncées sont interdites).
- Les toitures photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'un projet s'intégrant bien au paysage (en privilégiant les toitures à double pan), et sous réserve de l'accord des services des Bâtiments de France dans la servitude de protection de l'église.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent avoir un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

3.2. Clôtures et portails

Les clôtures sur rue, emprises publiques et espaces communs :

Elles seront constituées soit :

- d'un grillage confondu ou non dans une haie ne dépassant pas **2 m**.
- d'un mur enduit (ton pierre de pays) ne dépassant pas **2 m**.
- d'un muret enduit (ton pierre de pays) surmonté d'un dispositif à clairevoie métallique ne dépassant pas **2 m**.

Les clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées d'un grillage confondu ou non dans une haie ne dépassant pas **2 m**.

Les clôtures donnant sur la RD 137 :

Elles seront traitées de façon qualitative et discrète.

Elles seront constituées d'un grillage discret confondu dans une haie ne dépassant pas **2 m**.

Les clôtures en limite des zones A et N ou donnant sur un espace ouvert (terrain naturel ou cultivé) :

Elles seront constituées d'un grillage discret confondu dans une haie ne dépassant pas **2 m**.

Portails (dont piliers) :

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.
- Les portails pleins d'aspect plastique sont interdits.

ARTICLE Ux, Uxa 4 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les matériaux poreux seront privilégiés dans les espaces libres afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

Plantations existantes :

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.

Plantations à réaliser sur le terrain d'assiette :

Un minimum de plantations doit être réalisé dans le terrain d'assiette. Seront privilégiés les arbres tiges, les arbres fruitiers et les haies comme traitement de clôture.

Il est également recommandé les plantations sous forme de massifs fleuris, notamment aux abords des constructions.

Haies (clôtures) :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences diversifiées en privilégiant les essences locales et fleuries.

Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment en limite d'urbanisation.

Les haies denses et opaques composées d'une seule essence sont interdites.

Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

ARTICLE Ux, Uxa 5 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

- Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE Ux, Uxa 6 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

Voirie :

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

Accès aux voies publiques ou privées :

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Dans le secteur Ux, tout nouvel accès sur la RD 137 est interdit.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Ux, Uxa 7 :

Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7 du Code Général des Collectivités territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, le gestionnaire (EAU 17) appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement.

Aux abords des canalisations de distribution d'un diamètre supérieur ou égal à 100 mm, le gestionnaire (EAU 17) préconise les prescriptions suivantes :

- Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins d'1,50 m de part et d'autre de la canalisation.
- Interdiction de planter des arbres à moins d'1,50 m de part et d'autre de la canalisation.
- Autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleteuse).

2. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

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

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

Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol (voir prescriptions dans les annexes sanitaires en pièce 6.1).

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

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

3. Télécommunication et électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

4. Défense incendie

Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie. La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Les demandes d'autorisation d'urbanisme pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et du règlement départemental de défense incendie approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 le 17 mars 2017 (sous réserve de son évolution).

5. Eaux pluviales

Dans tous les cas :

Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs) :

Le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.

Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysager (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes). Les eaux de pluies seront infiltrées au plus près de leur point de chute.

Les eaux de pluie des lots individuels seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

Pour les constructions individuelles :

Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des espaces verts.

6. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Sous-chapitre 2.1 sur les zones à vocation principale d'habitat et d'équipements (AU)

Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Composition des zones à urbaniser (AU) :

AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Descriptif des zones urbaines :

La zone AU à vocation d'habitat correspond à un secteur non équipé destiné à être ouvert à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements et/ou opérations groupées d'un minimum de logements, équipements publics).

La zone AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom. Ces OAP complètent le présent règlement.

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE AU 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Activités et constructions soumises à conditions particulières

- Les constructions 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 et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3).

- Les équipements publics réalisés indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition de rester compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur l'ensemble du secteur concerné.

Destinations Et sous destinations R. 151-37 et 28 du Code de l'Urbanisme	Usages, affectations et types d'activités interdits ou autorisés	Activités et constructions soumises à conditions particulières
1. Exploitation agricole et forestière		
1.3. Exploitation agricole	Destination interdite	Sans objet
1.4. Exploitation forestière		
2. Habitation		
2.1. Logement (dont chambre d'hôtes, gîtes, meublés de tourisme)	Destination autorisée	Sans objet
2.2. Hébergement (résidences ou foyers avec service)		
3. Commerce et activités de service		
3.1. Artisanat et commerce de détail (Activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.)	Sous destination interdite	Sans objet
3.2. Restauration	Sous destination interdite	Sans objet
3.3. Commerce de gros	Sous destination interdite	Sans objet
3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous destination interdite	Sans objet
3.5. Cinéma	Sous destination interdite	Sans objet
3.6. Hôtels	Sous destination interdite	Sans objet
3.7. Autres hébergements touristiques (Résidences de tourisme et villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs)	Sous destination interdite	Sans objet

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics		
4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous destination autorisée sous condition	Sous destination autorisée sous réserve d'être compatible avec la configuration urbaine et paysagère du site.
4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <i>(dont transformateurs électriques)</i>	Sous destination autorisée sous condition	Sous destination autorisée sous réserve d'être compatible avec la configuration urbaine et paysagère du site.
4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous destination autorisée sous condition	Sous destination autorisée sous réserve d'être compatible avec la configuration urbaine et paysagère du site.
4.4. Salles d'art et de spectacles	Sous destination autorisée sous condition	Sous destination autorisée sous réserve d'être compatible avec la configuration urbaine et paysagère du site.
4.5. Equipements sportifs	Sous destination autorisée sous condition	Sous destination autorisée sous réserve d'être compatible avec la configuration urbaine et paysagère du site.
4.6. Lieux de culte	Sous destination autorisée sous condition	Sous destination autorisée sous réserve d'être compatible avec la configuration urbaine et paysagère du site.
4.7. Autres équipements recevant du public <i>(Salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage)</i>	Sous destination autorisée sous condition	Sous destination autorisée sous réserve d'être compatible avec la configuration urbaine et paysagère du site.
5. autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
5.1. Industrie <i>(dont activité d'extraction, activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, exemple maçon, menuisier)</i>	Sous destination interdite	Sans objet
5.2. Entrepôt	Sous destination interdite	Sans objet
5.3. Bureau	Sous destination autorisée sous condition	Sous destination autorisée sous réserve d'être compatible avec la configuration urbaine et paysagère du site.
5.4. Centre de congrès et d'exposition	Sous destination interdite	Sans objet
5.5. Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sous destination interdite	Sans objet

Sont également interdits :

- Le stationnement isolé des caravanes.
- les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les Habitations Légères de Loisir sur terrains non aménagés à cet effet.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée.
- Les éoliennes à caractère individuel.

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AU 2 :

Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

2.1.1. Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs de gestion des eaux pluviales.

2.1.2. Hauteur maximale

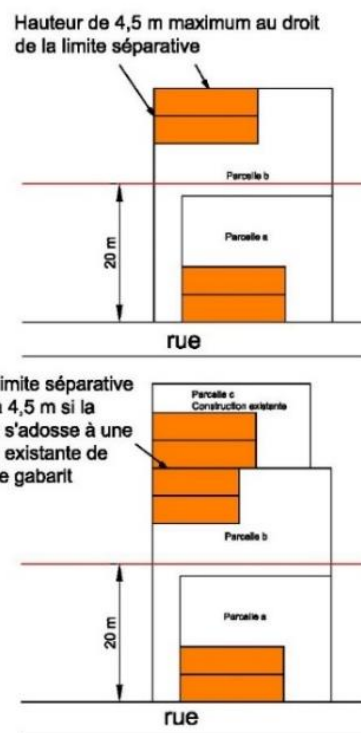
La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle est envisagée plus en retrait.

- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **7 m** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

- Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation), les nouvelles constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur en tout point de 4,5 mètres au droit de la limite.

Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'une extension nécessitant que le gabarit du bâtiment d'origine soit conservé.



- Il n'est pas fixé de disposition particulière :

- pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
- pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).

- La hauteur des annexes (type garage, abri de jardin) n'excédera pas **4,5 m** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir le chapitre 3.3 ci-après.

2.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition et recommandation générale :

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.
- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la typologie bâtie et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergie.

Les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- A l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.
- Avec un retrait supérieur à 2 m de l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (en privilégiant une implantation proche de la voie ou une exposition favorable à l'ensoleillement en fonction de l'orientation de la parcelle). L'espace entre la voie et la construction sera paysagé en priorité.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée ou prescrite :
 - pour les annexes,
 - pour les activités commerciales ou de service autorisées,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
- Pour les groupes d'habitations, la règle de base s'appliquera uniquement pour les constructions les plus proches de la voie.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant le présent article. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.

2.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à **3 m**.
- Des implantations différentes sont autorisées :
 - Pour les annexes.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications

2.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AU 3 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...).

Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire.

3.1. Constructions neuves d'habitations et leurs extensions

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Implantation de la construction dans le terrain :

Orientation par rapport au soleil :

Privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au Sud, Sud-Est).

Terrains en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible, en favorisant une bonne insertion paysagère (par des plantations notamment et / ou des mouvements de terrains réalisés par seuils successifs). Privilégier une implantation parallèle à la pente.

Tertres, remblais, plateforme :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains humides où une légère sur-élévation du niveau du plancher peut être autorisée.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.

Terrasses :

- Les terrasses et leurs entourages devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

Volumes :

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour (ronde ou carrée) sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture :

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes (les tuiles noires sont interdites).
- Les toitures contemporaines sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées ou baies « atelier » notamment).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines d'aspect plastique ne sont pas recommandés.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris, rouge bordeaux...

Façades, maçonneries, enduits :

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés sous réserve de respecter un projet architectural de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions légères de type « chalets » ou « tiny house » en bois (ou d'aspect extérieur se référant au bois) sont autorisées uniquement sous réserve de discrétion et si elles ne sont pas visibles du domaine public. Pour les annexes en bois, voir le chapitre spécifique ci-après.
- Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception de ceux intégrés à un projet architectural contemporain de qualité.

Vérandas et pergolas :

Les vérandas et pergolas devront restées discrètes et de volumétrie mineure par rapport au bâti d'origine, notamment si elles se situent à proximité d'une voie publique.

Les pergolas devront privilégier un accompagnement végétal (plantes grimpantes).

Pompes à chaleur :

Les pompes à chaleur seront implantées de la façon la plus discrète possible vis-à-vis de l'espace public. Si elles ne peuvent être dissimulées vis-à-vis de l'espace public, alors les blocs extérieurs seront intégrés à un coffret discret et de qualité.

3.3. Clôtures et portails

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public.

Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastiques ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore.

Les clôtures sur rue, emprises publiques et espaces communs (types espaces verts, voies privées) :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées) doublé ou non d'un grillage discret ne dépassant pas **1,60 m**.
- D'un muret ou mur en pierre de pays, ou mur maçonné ne dépassant pas **1,50 m**.

Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade).

Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique, d'une barrière ajourée en bois, ou d'un grillage discret dont l'ensemble ne dépassera pas **1,80 m**.

- D'une clôture ajourée en bois (type barrière) ne dépassant pas **1,60 m**, doublée d'une haie.

Les clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées) ne dépassant pas **2 m**.
- D'un grillage discret, doublé ou non d'une haie, ne dépassant pas **1,80 m**.
- D'une clôture en bois (panneaux, claustra ou ganivelle), doublée ou non d'une haie, ne dépassant pas **1,80 m**.

Les clôtures en limite des zones A et N ou donnant sur un espace ouvert (terrain naturel ou cultivé) :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées) ne dépassant pas **2 m**.

- D'un grillage discret, confondu ou non dans une haie.
- D'une clôture ajourée en bois (type barrière), doublée ou non d'une haie.

Portails (dont piliers) :

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Les portails ajourés en bois ou en ferronneries sont à privilégier.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.
- Les portails pleins d'aspect plastique sont interdits.
- Les portails pleins métalliques ne sont pas recommandés.

3.4. Annexes ; garages, abris de jardin, locaux techniques

- Les garages maçonnés (non accolés à la construction principale) doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 33 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.
- Les abris de jardin préfabriqués en tôle sont autorisés sous réserve d'une emprise au sol limitée à 10 m².
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions annexes en bois sont autorisées.

ARTICLE AU 4 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les matériaux poreux seront privilégiés dans les espaces libres afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Dans le cadre d'une construction neuve, et pour les unités foncières supérieures à 400 m² ; toute surface libre de construction ou de circulation doit être aménagée avec une surface de pleine terre représentant au moins 20 % de l'unité foncière.

Ces surfaces de pleine terre sont destinées à :

- favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'embellissement des espaces bâtis.

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

Plantations existantes :

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.

Plantations à réaliser sur le terrain d'assiette :

Un minimum de plantations doit être réalisé dans le terrain d'assiette. Seront privilégiés les arbres tiges, les arbres fruitiers et les haies comme traitement de clôture.

Il est également recommandé les plantations sous forme de massifs fleuris, notamment aux abords de la construction.

Haies (clôtures) :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences diversifiées en privilégiant les essences locales et fleuries.

Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

Les haies denses et opaques composées d'une seule essence sont interdites.

Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

ARTICLE AU 5 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

- Il est exigé **une seule place de stationnement par logement** selon le cas suivant :

- **Pour les bâtiments existants (extension, rénovation, changement de destination créant un logement)**, cette place pourra se situer sur un parc de stationnement public après conventionnement spécifique avec la mairie en cas d'impossibilité de réaliser cette place sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- **Pour les constructions neuves**, cette place sera aménagée à l'extérieur de l'habitation (elle ne sera pas intégrée à un garage fermé) et sera facilement accessible (type « parking de midi », auvent ou porche) afin d'éviter le stationnement sur la voirie.

- Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation de places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs (parking visiteur, poches de stationnement, stationnement le long des voies) **sans dépasser une demi place par logement individuel** (hors logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat).

- Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE AU 6 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

Voirie :

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

- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

Accès aux voies publiques ou privées :

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le regroupement d'accès est à privilégier concernant les routes départementales.
- Un nouvel accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès.
- L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE AU 7 :

Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7 du Code Général des Collectivités territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, le gestionnaire (EAU 17) appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement.

2. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

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

3. Télécommunication et électricité

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

4. Défense incendie

Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie. La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Les demandes d'autorisation d'urbanisme pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et du règlement départemental de défense incendie approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 le 17 mars 2017 (sous réserve de son évolution).

5. Eaux pluviales

Dans tous les cas :

Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs) :

Le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs.

Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysager (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes). Les eaux de pluies seront infiltrées au plus près de leur point de chute.

Les eaux de pluie des lots individuels seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

Pour les constructions individuelles :

Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Sous-chapitre 2.2 sur la zone à vocation d'activité économique de faible densité (AUx)

Le secteur AUx correspond à des terrains situés en partie Sud de la zone d'activités communautaire au lieu-dit Champ Bouchet.

Ce secteur ne disposant pas d'accès par la zone communautaire, et étant situé en frange d'urbanisation, il fait l'objet de prescriptions spéciales visant à limiter sa destination et sa densité.

Le règlement distingue :

- Les possibilités d'évolution des bâtiments existants (extensions et usages limités)
- Les possibilités de nouvelles constructions limitées à la seule destination d'entrepôt sans possibilité d'en changer la destination ultérieurement.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent également des prescriptions paysagères.

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE AUx 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Activités et constructions soumises à conditions particulières

Les constructions 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 et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3).

Les équipements publics réalisés indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition de rester compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur l'ensemble du secteur concerné.

Sont seules autorisées les destinations et sous-destinations ci-dessous qui peuvent être soumises à conditions particulières :

- Pour les **constructions existantes à la date d'approbation du PLU**, sont seules autorisées les activités artisanales ou d'entrepôt sous réserve :
 - Que l'activité n'engendre pas de trafic routier important.
 - Que ces bâtiments ne puissent pas faire l'objet **d'une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 80 m² de surface de plancher.**
- Pour les nouvelles constructions, sont seules autorisées celles à **destination d'entrepôt** (dans les conditions de densité et de hauteur définies à l'article 2.1). Les changements de destination ultérieurs sont interdits.
- Les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sont autorisées sous réserve de constituer des équipements ou installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AUx 2 :

Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

2.1.1. Emprise au sol maximale

L'emprise au sol des constructions neuves est limitée à **20 % de l'unité foncière comprise dans la zone AUx**.

2.1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle est envisagée plus en retrait.

La hauteur des constructions neuves n'excédera pas **9 m** à l'égout du toit (ou à l'acrotère), sans tenir compte des éléments techniques tels que cheminées, bouche d'aération, antennes...

Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Pour les règles de hauteur des clôtures, voir le chapitre 3.3 ci-après.

2.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles seront édifiées en retrait de **5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ou chemin bordant la zone AUx**.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

2.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à **4 m**.

Les implantations **en limite séparative de la zone agricole sont interdites** (voir prescriptions paysagères fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation).

- Des implantations différentes sont autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

2.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AUx 3 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1. Bâtiments d'activités dans un secteur économique ou d'équipement dédié (artisanat, entrepôt)
--

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Elles seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites.
- Pour les toitures, il est recommandé un ton s'apparentant aux couleurs des tuiles traditionnelles (les teintes vives, très claires et foncées sont interdites).
- Les toitures photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'un projet s'intégrant bien au paysage (en privilégiant les toitures à double pan).
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent avoir un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

3.2. Clôtures et portails

Les clôtures en limite des zones A et N ou donnant sur un espace ouvert (terrain naturel ou cultivé) :

Elles seront constituées d'un grillage discret confondu dans une haie ne dépassant pas **2 m**.
Voir prescriptions paysagères fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées d'un grillage confondu ou non dans une haie ne dépassant pas **2 m**.

Portails (dont piliers) :

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.
- Les portails pleins d'aspect plastique sont interdits.

ARTICLE AUx 4 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les matériaux poreux seront privilégiés dans les espaces libres afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Voir prescriptions paysagères fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

Plantations existantes :

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.

Plantations à réaliser sur le terrain d'assiette :

Un minimum de plantations doit être réalisé dans le terrain d'assiette. Seront privilégiés les arbres tiges, les arbres fruitiers et les haies comme traitement de clôture, notamment celles prescrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Haies (clôtures) :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences diversifiées en privilégiant les essences locales et fleuries.

Elles sont imposées comme traitement de clôture en limite d'urbanisation.

Les haies denses et opaques composées d'une seule essence sont interdites.

Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

ARTICLE AUx 5 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

- Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE AUx 6 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

Voirie :

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

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

Accès aux voies publiques ou privées :

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE AUx 7 :

Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7 du Code Général des Collectivités territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, le gestionnaire (EAU 17) appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement.

2. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Les constructions devront se raccorder à un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol (voir prescriptions dans les annexes sanitaires en pièce 6.1).

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

3. Télécommunication et électricité

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

4. Défense incendie

Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie. La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Les demandes d'autorisation d'urbanisme pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et du règlement départemental de défense incendie approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 le 17 mars 2017 (sous réserve de son évolution).

5. Eaux pluviales

Dans tous les cas :

Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privés et des espaces communs) :

Le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privés.

Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysager (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes). Les eaux de pluies seront infiltrées au plus près de leur point de chute.

Les eaux de pluie des lots individuels seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

Pour les constructions individuelles :

Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des espaces verts.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R 151-22 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Composition des zones agricoles :

- A** Zone agricole
- Ac** Secteur de carrière en cours d'exploitation
- Ap** Secteur où les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés
- Ax** Secteur de confortement d'une activité économique isolée

Descriptif des zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent aux terres et exploitations agricoles de la commune. Elles sont destinées au maintien des activités agricoles existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement.

Les zones agricoles englobent également quelques hameaux ou maisons isolés de la commune au bâti principalement ancien dont la principale vocation est l'habitat.

Dans les zones agricoles, seules la réfection, les extensions limitées (réglementées à l'article 1) et les constructions annexes des habitations existantes sont autorisées et réglementées par le présent règlement.

Les zones A comprennent un secteur Ac « Secteur de carrière en cours d'exploitation » correspondant à la carrière en cours d'exploitation au lieu-dit Communal de Beurley en limite Nord-Ouest de la commune.

Les zones A comprennent des secteurs Ap où les nouveaux bâtiments agricoles ne sont pas autorisés, destinés à préserver des espaces de présomption de vestiges archéologiques, ainsi que des terrains situés aux abords des espaces résidentiels. Seules les extensions mesurées (limitées à 40 % d'emprise au sol) des bâtiments agricoles existants sont autorisées.

Les zones A comprennent des secteurs Ax destinés au confortement d'activités artisanales isolées. Ils permettent d'autoriser les constructions ou extensions afin d'en assurer la pérennité ou le développement en fonction des surfaces constructibles disponibles et dans une limite d'emprise au sol maximale.

Les documents graphiques du Règlement identifient également dans les zones A non indicées :

- des éléments bâtis remarquables ou éléments de petit patrimoine à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des haies à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- des Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- des sites archéologiques à titre indicatif.
- des constructions correspondant à d'anciens bâtiments ou dépendances agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes...) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont identifiés par une étoile.
- des fuseaux de nuisances sonores définis en bordure de la RD 137.
- des marges de recul des constructions en bordure de la RD 137 en application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE A 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Activités et constructions soumises à conditions particulières

1.1. Dispositions générales

Sont interdites toutes les constructions et activités qui ne sont pas autorisées sous condition ci-après à l'exception des constructions à destination « **d'exploitation agricole et forestière** » **qui sont, de fait, autorisées dans les zones agricoles A (dont les établissements de stockage de matériel de coopérative agricole).**

Les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sont autorisées sous réserve de constituer des équipements ou installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (type poste de transformation) et dans le respect des dispositions fixées ci-après.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-après sont interdites et à titre de précision :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisir.
- Les Habitations Légères de Loisir sur terrains non aménagés à cet effet.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éoliennes à caractère individuel non liées à une activité autorisée.

1.2. Dans les zones A à l'exception des secteurs Ac, Ap et Ax

Dispositions concernant l'activité agricole (et les habitations à usage agricole) :

Sont autorisées sous condition :

- Les habitations **strictement nécessaires aux exploitations agricoles** sous réserve :
 - qu'elles soient implantées aux abords immédiats de constructions ou d'installations nécessaires aux activités agricoles, sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ;
 - d'être occupés par un exploitant agricole ;
 - que dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles précède celle des bâtiments d'habitation ou soit concomitante.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées uniquement **lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (et après **avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**).

Dispositions concernant les réfections et extensions des habitations existantes :

Sont autorisées **les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions sous réserve :**

- **de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,**
- **que l'extension du bâtiment d'origine (à compter de la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas :**
 - **40 % de son emprise au sol,**

- et 40 % de sa surface de plancher,
 - et dans la limite de 70 m² de surface de plancher.
- de ne pas avoir un caractère précaire.

Dispositions concernant les annexes au bâtiment d'origine :

Les annexes sont autorisées sous réserve :

- de ne pas dépasser (en dehors des piscines) 50 m² d'emprise au sol maximum au total à compter de la date d'approbation du PLU (incluant les annexes existantes, leurs extensions et les nouvelles constructions),
- de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis,
- d'être situées à proximité du bâtiment d'origine (à 30 m maximum, sauf en cas de configuration spécifique du terrain ne permettant pas une implantation plus proche).
- que les piscines ne dépassent pas 50 m².

Dispositions concernant les changements de destinations :

Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromettent pas une exploitation agricole,
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
- soient destinées à de l'habitation (et/ou des gîtes ruraux ou équivalent), du bureau ou une activité de service.
- que l'éventuelle extension du bâtiment d'origine (à compter de la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas :
 - 40 % de son emprise au sol,
 - et 40 % de sa surface de plancher,
 - et dans la limite de 70 m² de surface de plancher.

Autres dispositions :

- La restauration des bâtiments construits en pierre ou moellons de pays dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée à condition que l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires à une exploitation agricole,
- qu'ils soient rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif.

- Seules les éoliennes à caractère individuel pourront être autorisées uniquement si elles ne portent pas atteinte au voisinage en termes de nuisances sonores, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou urbain.

1.3. Dans le secteur Ac uniquement

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux activités d'extraction autorisées.

Les parcs photovoltaïques sont autorisés dans le cas des remises en état des sites après exploitation et sous réserve de l'accord des administrations compétentes après réalisation des études d'incidences spécifiques.

1.4. Dans le secteur Ap uniquement

Les constructions à destination agricole et forestière sont interdites dans les secteurs Ap.

Seules les réfections et les extensions mesurées des bâtiments agricoles existants sont autorisées dans la limite de 40 % d'emprise au sol nouvelle (à la date d'approbation du PLU).

Les projets de parcs solaires sont interdits.

1.5. Dans les secteurs Ax uniquement

Les constructions et installation à destination d'exploitation agricole et forestière sont autorisées dans les conditions définies dans les dispositions générales ci-dessus.

Les changements de destination des bâtiments sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre une exploitation agricole, et de rester compatible avec les activités existantes ainsi qu'avec la proximité d'espaces résidentiels.

En plus des dispositions définies ci-avant concernant les habitations existantes (et leurs annexes), sont seules autorisées les extensions et les constructions de nouveaux bâtiments d'activité liés aux activités déjà implantées dans la limite de **500 m² d'emprise au sol (dans chaque secteur Ax)**.

Les conditions d'extension et de construction annexes sont les mêmes que celles définies ci-avant pour les habitations existantes (chapitre 1.1. « Dispositions concernant les réfections et extensions des habitations existantes » et « Dispositions concernant les annexes au bâtiment d'origine »).

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 2 :

Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

2.1.1. Emprise au sol maximale

En plus des règles définies à l'article 1 ci-dessus, l'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.

2.1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle est envisagée plus en retrait.

- La hauteur des constructions neuves à destination agricole (bâtiments agricoles autres que les habitations) ne peut excéder **9 m à l'égout du toit**, excepté pour les appendices techniques (silos...). Une hauteur supérieure pourra être acceptée au cas par cas en fonction des contraintes techniques agricoles du bâtiment.

- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **6 m à l'égout du toit** (ou à l'acrotère).

- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.

- Il n'est pas fixé de disposition particulière :

- pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
- pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).

- La hauteur des annexes (type garage, abri de jardin) n'excédera pas **4,5 m à l'égout du toit** (ou à l'acrotère).

- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir le chapitre 3.3 ci-après.

Dans les secteurs Ax uniquement :

- Les extensions des bâtiments anciens (ancienne laiterie notamment) devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.

- La hauteur des nouvelles constructions sera limitée à **7 m à l'égout du toit**.

2.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition et recommandation générale :

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.
- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la typologie bâtie et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergie.

Les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- A l'alignement (ou limite) ou en retrait des voies et emprises publiques.
- Dans le même alignement que des constructions voisines lorsque celles-ci présentent un caractère architectural à préserver, notamment dans le centre bourg historique.
- Les extensions des constructions existantes devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- Les constructions devront s'implanter de façon à permettre l'aménagement du dispositif d'assainissement non collectif.

2.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à **3 m**.
- Des implantations différentes sont autorisées :
 - Pour les annexes.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Les constructions devront s'implanter de façon à permettre l'aménagement du dispositif d'assainissement non collectif.

2.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE A 3 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...).

Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire.

Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural (bâti ancien en général) doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes. Cette prescription n'empêche pas un traitement architectural contemporain qui devra être de qualité.

3.1. Pour les bâtiments anciens (principalement en pierre et moellons) ainsi que leurs extensions

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3

Implantation de l'extension dans le terrain naturel :

Le projet d'extension conservera au mieux les composantes paysagères du terrain (arbres et haies d'intérêt) et également les éléments bâtis anciens comme les murets ou petites annexes en pierre.

Dans le cas d'un terrain en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible, en favorisant une bonne insertion paysagère du projet d'extension (par des plantations notamment, et / ou des mouvements de terrains réalisés par seuils successifs).

Volume de l'extension :

- L'extension présentera une volumétrie simple et harmonieuse avec le bâtiment d'origine.
- Une extension contemporaine est autorisée dans le cadre d'un projet de qualité et sans référence à des architectures étrangères à la région.

Toiture :

- Les toitures existantes seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise ou tuile « canal ». Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.

Le réemploi en chapeau de la tuile ancienne est recommandé.

- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront en priorité être utilisés pour les restaurations (notamment si le bâtiment présente un intérêt architectural).

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

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

- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. Les panneaux solaires devront s'adapter à la pente et à la configuration de la toiture.

Extensions :

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Façades, maçonneries, enduits, isolation par l'extérieur :

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient (anciennes dépendances). L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.

- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront talochés, lissés et non grattés. Les enduits en ciment sont interdits.

- L'isolation par l'extérieur des façades en pierre de taille est interdite.

- L'isolation par l'extérieur des façades sur rue des bâtiments anciens n'est pas recommandée notamment pour les façades sur rue.

- Les revêtements d'aspect plastique sont interdits pour les isolations par l'extérieur.

Extensions :

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les enduits traditionnels à base de chaux et sable sont recommandés.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Des bardages bois pourront être mis en œuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

Ouvertures et menuiseries :**Proportions et agencements :**

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises (nettement verticales, à l'exception des ouvertures des combles). Les encadrements de baies seront sans appui saillant. Il est recommandé de marquer en encadrement des baies par une surépaisseur d'enduit de teinte différenciée ou par un encadrement en pierre.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Fenêtres et portes :

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 15 et 25 cm par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux d'aspect plastique sont à éviter.

Volets :

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peint.
- Les volets roulants extérieurs sont à éviter en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets battants d'aspect plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

Couleurs :

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris, rouge bordeaux...
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

Vérandas et pergolas :

Les extensions sous forme de vérandas ou pergolas éviteront les éléments préfabriqués afin de s'intégrer au mieux à l'architecture spécifique du bâtiment ancien.

Les vérandas et pergolas devront restées discrètes et de volumétrie mineure par rapport au bâti d'origine, notamment si elles se situent à proximité d'une voie publique.

Les pergolas devront privilégier un accompagnement végétal (plantes grimpantes).

Spécificités architecturales des bâtiments anciens et éléments du petit patrimoine :

Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, lavoirs, moulins...) doivent être préservés et restaurés à l'identique dans toute la mesure du possible.

Pompes à chaleur :

Les pompes à chaleur seront implantées de la façon la plus discrète possible vis-à-vis de l'espace public. Si elles ne peuvent être dissimulées vis-à-vis de l'espace public, alors les blocs extérieurs seront intégrés à un coffret discret et de qualité.

3.2. Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Implantation de la construction dans le terrain :

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain.

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil :

Privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au Sud, Sud-Est).

Terrains en pente :

Dans le cas d'un terrain en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible, en favorisant une bonne insertion paysagère (par des plantations notamment et / ou des mouvements de terrains réalisés par seuils successifs). Privilégier une implantation parallèle à la pente.

Tertres, remblais, plateforme :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains humides où une légère sur-élévation du niveau du plancher peut être autorisée.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.

Terrasses :

- Les terrasses et leurs entourages devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

Volumes :

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour (ronde ou carrée) sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture :

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes (les tuiles noires sont interdites).

- Les toitures contemporaines sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, exceptées pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées ou baies « atelier » notamment).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines d'aspect plastique ne sont pas recommandés.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris, rouge bordeaux...

Façades, maçonneries, enduits :

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings est interdit.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés sous réserve de respecter un projet architectural de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions légères de type « chalets » ou « tiny house » en bois (ou d'aspect extérieur se référant au bois) sont interdites. Pour les annexes en bois, voir le chapitre spécifique ci-après.
- Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception de ceux intégrés à un projet architectural contemporain de qualité.

Vérandas et pergolas :

Les vérandas et pergolas devront restées discrètes et de volumétrie mineure par rapport au bâti d'origine, notamment si elles se situent à proximité d'une voie publique.

Les pergolas devront privilégier un accompagnement végétal (plantes grimpantes).

Pompes à chaleur :

Les pompes à chaleur seront implantées de la façon la plus discrète possible vis-à-vis de l'espace public. Si elles ne peuvent être dissimulées vis-à-vis de l'espace public, alors les blocs extérieurs seront intégrés à un coffret discret et de qualité.

3.3. Clôtures et portails

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public.

Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastiques ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore.

Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur. Voir également les prescriptions spécifiques au chapitre 3.6 concernant les murs repérés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Pour les constructions anciennes uniquement (en pierre et moellons), les matériaux d'aspect plastique sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse) ainsi que pour les portails. Ces matériaux sont fortement déconseillés (car non durables et résistants) pour les autres constructions.

- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

Les clôtures sur rue, emprises publiques et espaces communs (types espaces verts, voies privées) :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées) doublé ou non d'un grillage discret ne dépassant pas **1,60 m**.

- D'un muret ou mur en pierre de pays, ou mur maçonné ne dépassant pas **1,50 m**.

Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade).

Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique, d'une barrière ajourée en bois, ou d'un grillage discret dont l'ensemble ne dépassera pas **1,80 m**.

- D'une clôture ajourée en bois (type barrière) ne dépassant pas **1,60 m**, doublée d'une haie.

Les clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées) doublé ou non d'un grillage discret ne dépassant pas **1,80 m**.

- D'une clôture en bois (panneaux, claustra ou ganivelle) ne dépassant pas **1,80 m**, doublée ou non d'une haie.

- En secteur dense (uniquement au cœur d'un hameau dense), un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas **1,80 m** pourra être autorisé sous réserve de s'intégrer à l'environnement bâti, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs.

Les clôtures en limite des zones N ou donnant sur un espace ouvert (terrain naturel ou cultivé) :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (essences diversifiées) doublée ou non d'un grillage discret ne dépassant pas **2 m**.

- D'une clôture ajourée en bois (type barrière) ne dépassant pas **2 m**, doublée d'une haie.

Portails (dont piliers) :

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.

- Les portails ajourés en bois ou en ferronneries sont à privilégier.

- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.

- Les portails pleins d'aspect plastique sont interdits.

- Les portails pleins métalliques ne sont pas recommandés.

3.4. Annexes ; garages, abris de jardin, locaux techniques

- Les garages maçonnés (non accolés à la construction principale) doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 33 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.

- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.

- Les abris de jardin préfabriqués en tôle sont autorisés sous réserve d'une emprise au sol limitée à 10 m².

- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.

- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.

- Les constructions annexes en bois sont autorisées.

3.5. Bâtiments à usage agricole

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les bâtiments agricoles et d'activités

Constructions neuves, bâtiments métalliques et récents (brique, parpaing, bois) :

- Les constructions doivent avoir un volume simple.
- Elles seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront utilisées. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Pour les toitures, il est recommandé un ton s'apparentant aux couleurs des tuiles traditionnelles (les teintes vives, très claires et foncées sont interdites).
- Les toitures à deux pans seront privilégiées pour les nouveaux bâtiments.
- Les toitures photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'un projet s'intégrant bien au paysage (en privilégiant les toitures à double pan).
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent avoir un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays :

La restauration et l'adaptation des bâtiments agricoles anciens en pierre et moellons de pays devront faire l'objet d'une attention particulière et tenter de respecter au mieux les dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, ouvertures).

3.6. Bâtiments d'activités dans un secteur économique ou d'équipement dédié (secteurs Ax)

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les bâtiments agricoles et d'activités

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Elles seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront utilisées. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Pour les toitures, il est recommandé un ton s'apparentant aux couleurs des tuiles traditionnelles (les teintes vives, très claires et foncées sont interdites).
- Les toitures à deux pans seront privilégiées pour les nouveaux bâtiments.
- Les toitures photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'un projet s'intégrant bien au paysage (en privilégiant les toitures à double pan).
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent avoir un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

3.7. Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Voir liste des éléments identifiés et cadre juridique en annexe 4 du Règlement.

Rappels :

- Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R.421-17 du code de l'urbanisme).
- Toute démolition partielle ou totale d'un élément identifié est soumise à permis de démolir (R.421-28 du code de l'urbanisme).

Règles définies par le PLU :

En plus des dispositions concernant le bâti ancien définies au chapitre 3.1 ci-dessus ;

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être restaurés en préservant au mieux leur caractère d'origine.
- Les murs et murets en pierres sèches ainsi que les piliers en pierre qui y sont associés doivent être préservés et restaurés selon les dispositions d'origine. Cette protection n'empêche pas la création d'un accès sur le linéaire existant dans la limite d'un seul accès de 3 m de large maximum). Ces murs peuvent être sur-élevés uniquement dans le cadre d'une restauration à l'identique de l'ensemble du linéaire du mur concerné dans le respect des règles de hauteur définies par le PLU. Ces murs pourront être déposés et rebattis uniquement dans le cadre de l'implantation d'une façade sur la limite concernée. Dans ce cas, la façade créée à l'aplomb du mur sera composée en pierres sèches ou d'un parement en pierres de pays de qualité (les pastiches sont interdits).
- Les opérations de restauration et d'extension doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâti doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les puits et les autres éléments du petit patrimoine rural devront être préservés et si possible restaurés selon leurs dispositions et matériaux d'origine.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace de tomber en ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

3.8. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Voir cadre juridique en annexe 4 du Règlement.

Rappels :

Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R.421-17 du code de l'urbanisme).

Règles définies par le PLU :

Les boisements, haies et ensembles naturels repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus dans la mesure du possible et gérés de façon à maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux (haies, boisements).

En cas de nécessité de remplacement, les plantations présentant un intérêt écologique et paysager seront remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres et linéaires boisés en bordure de fossés ou cours d'eau, type frênes, ormes, aulnes, chênes...) ayant une fonction écologique et paysagère.
- les haies bocagères,
- les arbres isolés d'intérêt,
- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les petits boisements ayant une fonction écologique et paysagère.

Cette protection n'interdit pas la création d'accès (ou l'aménagement de voiries ou stationnement), ni les constructions légères et/ou de surfaces limitées (sous réserve de leur autorisation par le règlement du PLU), qui devront s'insérer au mieux dans la trame boisée et paysagère existante en évitant de porter atteinte aux sujets ou ensembles de qualité.

Cette protection n'interdit pas les travaux de renouvellement et d'exploitation des conduites d'eaux usées, ainsi que ceux sur les autres réseaux souterrains existants.

Cette protection n'interdit pas également les opérations de restauration écologique pouvant nécessiter par exemple des mesures d'éclaircissement de milieux en voie de fermeture.

ARTICLE A 4 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les matériaux poreux seront privilégiés dans les espaces libres afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Sans objet concernant le coefficient de pleine terre.

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

Plantations existantes :

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- les vergers,
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Plantations à réaliser sur le terrain d'assiette :

Un minimum de plantations doit être réalisé dans le terrain d'assiette. Seront privilégiés les arbres tiges, les arbres fruitiers et les haies comme traitement de clôture.

Il est également recommandé les plantations sous forme de massifs fleuris, notamment aux abords de la construction.

Haies (clôtures) :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences diversifiées en privilégiant les essences locales et fleuries.

Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

Les haies denses et opaques composées d'une seule essence sont interdites.

Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

4.3. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Voir article 3.8 ci-dessus.

ARTICLE A 5 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

- Il est exigé une seule place de stationnement par logement.

- Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE A 6 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

Voirie :

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

- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

Accès aux voies publiques ou privées :

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le regroupement d'accès est à privilégier concernant les routes départementales.
- Un nouvel accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès.
- L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

ARTICLE A 7 :

Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

Le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7 du Code Général des Collectivités territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, le gestionnaire (EAU 17) appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement.

Aux abords des canalisations de distribution d'un diamètre supérieur ou égal à 100 mm, le gestionnaire (EAU 17) préconise les prescriptions suivantes :

- Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins d'1,50 m de part et d'autre de la canalisation.
- Interdiction de planter des arbres à moins d'1,50 m de part et d'autre de la canalisation.
- Autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleteuse).

2. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

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

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

Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol (voir prescriptions dans les annexes sanitaires en pièce 6.1).

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

3. Télécommunication et électricité

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Les réseaux internes aux lotissements, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

4. Défense incendie

Les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie. La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Les demandes d'autorisation d'urbanisme pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et du règlement départemental de défense incendie approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 le 17 mars 2017 (sous réserve de son évolution).

5. Eaux pluviales

Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Composition des zones naturelles et forestières (N) :

N **Zone naturelle**

Ne **Secteur à vocation de parc public naturel**

Npv **Secteur affecté à un projet de parc solaire**

Descriptif des zones naturelles :

Les zones naturelles N correspondent aux zones de protection des espaces naturels et forestiers de la commune que sont la vallée du Freussin et les principaux massifs boisés.

La vallée du Freussin est concernée par le risque inondation. Seul un ensemble bâti habité est situé dans le secteur sujet au risque inondation (ancien moulin en partie basse du hameau du Freussin). Le bâti peut évoluer de façon très mesurée selon les dispositions fixées par le présent règlement.

Les zones N comprennent :

- Un secteur Ne, situé en frange du bourg et de la vallée du Freussin, destiné à l'aménagement d'un parc public naturel.
- Un secteur Npv correspondant à un projet de centrale solaire photovoltaïque située dans l'ancienne carrière dite « Paul Marchand » en frange Sud-Ouest du territoire communal.

Les documents graphiques du Règlement identifient également dans les zones N non indicées :

- un secteur soumis au risque d'inondation.
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.
- des éléments bâtis remarquables ou éléments de petit patrimoine à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- des haies à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- des Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- des sites archéologiques à titre indicatif.

SECTION 1 :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

ARTICLE N 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Activités et constructions soumises à conditions particulières

Dispositions générales :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-après sont interdites et à titre de précision :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisir.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les éoliennes.

Sont autorisés sous condition :

- Les réfections des bâtiments existants en dehors de toute extension (les extensions et constructions annexes des bâtiments existants sont interdites).
- Les constructions à destination "d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sous réserve de constituer des équipements ou installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition :
 - d'être liés et nécessaires à des travaux agricoles,
 - qu'ils soient rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif.
- Les activités à destination d'exploitation forestière dans le respect des réglementations en vigueur concernant les coupes.

Dispositions concernant les réfections des bâtiments existants dans le secteur sujet à risque d'inondation :

- Les réfections des bâtiments existants sont seules autorisées sous réserve d'un projet de qualité. Une extension limitée à **20 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 30 m²** (à la date d'approbation du PLU) pourra être autorisée au cas par cas s'il est apporté la justification que le projet ne présente pas de risque pour la sécurité des biens et des personnes, et sous réserve du bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.
- Les constructions annexes ne sont pas autorisées.
- La création de caves n'est pas autorisée.
- Seules les clôtures ajourées et sans soubassement sont autorisées. Les clôtures (à l'exception des haies composées d'essences adaptées au milieu humide) seront limitées dans la mesure du possible afin de préserver la qualité paysagère et naturelle de la vallée du Freussin.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour cause d'inondation sont autorisées sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé.

- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux et sous réserve d'être conforme aux dispositions de protection des zones humides.

Dispositions concernant le secteur Ne :

Sont seules autorisées les installations légères et équipements d'intérêt collectif de type abris, aires de jeux, sanitaires.

Dispositions concernant le secteur Npv :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol liées à un projet d'aménagement de centrale solaire photovoltaïque (et à ses mesures de remise en état après exploitation) sous réserve :

- de l'autorisation (ou de la non opposition) de l'administration compétente,
- que ces installations permettent, conformément à l'article 1 du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 « définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », de garantir :

1° La réversibilité de l'installation ;

2° Le maintien, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;

3° Sur les espaces à vocation agricole, le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, en tenant compte de l'impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer.

- et sous réserve du respect des caractéristiques techniques définies dans l'article 1 de l'arrêté du 29 décembre 2023 « *définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers* » et rappelées dans le tableau ci-dessous :

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m ² , sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m ² / kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 2 :

Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

2.1.1. Emprise au sol maximale

Sans objet

Pour les secteurs Npv : voir caractéristiques techniques à l'article N1 (dispositions concernant les secteurs Npv)

2.1.2. Hauteur maximale

- Les réfections des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.

- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir l'article 3.2 ci-après.

- Pour les secteurs Npv : voir caractéristiques techniques à l'article N1 (dispositions concernant les secteurs Npv).

2.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles seront édifiées soit à l'alignement (ou limite) ou en retrait des voies et emprises publiques.

2.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

2.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Pour les secteurs Npv : voir caractéristiques techniques à l'article N1 (dispositions concernant les secteurs Npv)

ARTICLE N 3 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1. Pour les bâtiments anciens (principalement en pierre et moellons) ainsi que leurs extensions
--

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3

Toiture :

- Les toitures existantes seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise ou tuile « canal ». Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.

Le réemploi en chapeau de la tuile ancienne est recommandé.

- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront en priorité être utilisés pour les restaurations (notamment si le bâtiment présente un intérêt architectural).
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. Les panneaux solaires devront s'adapter à la pente et à la configuration de la toiture.

Façades, maçonneries, enduits, isolation par l'extérieur :

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient (anciennes dépendances). L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront talochés, lissés et non grattés. Les enduits en ciment sont interdits.
- L'isolation par l'extérieur des façades en pierre de taille est interdite.
- L'isolation par l'extérieur les façades sur rue des bâtiments anciens est interdite dans la zone Ua. Dans les autres secteurs, elle n'est pas recommandée notamment pour les façades sur rue.
- Les revêtements d'aspect plastique sont interdits pour les isolations par l'extérieur.

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements :

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises (en générale nettement verticales), ainsi que l'agencement général des ouvertures dans la façade. Les encadrements de baies seront sans appui saillant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Fenêtres et portes :

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 15 et 25 cm par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux d'aspect plastique sont à éviter.

Volets :

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peint.
- Les volets roulants extérieurs sont à éviter en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets battants d'aspect plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

Couleurs :

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris, rouge bordeaux...

- Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.

Spécificités architecturales des bâtiments anciens et éléments du petit patrimoine :

Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, lavoirs, moulins...) doivent être préservés et restaurés à l'identique dans toute la mesure du possible.

Pompes à chaleur :

Les pompes à chaleur seront implantées de la façon la plus discrète possible vis-à-vis de l'espace public. Si elles ne peuvent être dissimulées vis-à-vis de l'espace public, alors les blocs extérieurs seront intégrés à un coffret discret et de qualité.

3.2. Clôtures et portails

Pour rappel, dans le secteur soumis à risque d'inondation, seules les clôtures ajourées et sans soubassement sont autorisées.

Les clôtures (à l'exception des haies composées d'essences adaptées au milieu humide) seront limitées dans la mesure du possible afin de préserver la qualité paysagère et naturelle de la vallée du Freussin.

Les clôtures (non agricoles) seront constituées d'une haie (essences diversifiées) doublé ou non d'un grillage discret ne dépassant pas **1,60 m**.

3.3. Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Voir liste des éléments identifiés et cadre juridique en annexe 4 du Règlement.

Rappels :

- Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R.421-17 du code de l'urbanisme).

- Toute démolition partielle ou totale d'un élément identifié est soumise à permis de démolir (R.421-28 du code de l'urbanisme).

Règles définies par le PLU :

En plus des dispositions concernant le bâti ancien définies au chapitre 3.1 ci-dessus ;

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être restaurés en préservant au mieux leur caractère d'origine.

- Les murs et murets en pierres sèches ainsi que les piliers en pierre qui y sont associés doivent être préservés et restaurés selon les dispositions d'origine. Cette protection n'empêche pas la création d'un accès sur le linéaire existant (un seul accès supplémentaire de 3 m de large maximum). Ces murs peuvent être sur-élevés uniquement dans le cadre d'une restauration à l'identique de l'ensemble du linéaire du mur concerné dans le respect des règles de hauteur définies par le PLU.

- Les opérations de restauration et d'extension doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.

- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâti doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.

- Les puits et les autres éléments du petit patrimoine rural devront être préservés et si possible restaurés selon leurs dispositions et matériaux d'origine.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace de tomber en ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

3.4. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Voir cadre juridique en annexe 4 du Règlement.

Rappels :

Toute modification ou suppression d'un élément identifié est soumise à déclaration préalable (R.421-17 du code de l'urbanisme).

Règles définies par le PLU :

Les boisements, haies et ensembles naturels repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus dans la mesure du possible et gérés de façon à maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux (haies, boisements, boisements humides, ripisylve en bordure du Freussin).

En cas de nécessité de remplacement, les plantations présentant un intérêt écologique et paysager seront remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres et linéaires boisés en bordure de fossés ou cours d'eau, type frênes, ormes, aulnes, chênes...) ayant une fonction écologique et paysagère.
- les haies bocagères,
- les arbres isolés d'intérêt,
- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les petits boisements ayant une fonction écologique et paysagère.

Cette protection n'interdit pas la création d'accès (ou l'aménagement de voiries ou stationnement), ni les constructions légères et/ou de surfaces limitées (sous réserve de leur autorisation par le règlement du PLU), qui devront s'insérer au mieux dans la trame boisée et paysagère existante en évitant de porter atteinte aux sujets ou ensembles de qualité.

Cette protection n'interdit pas les travaux de renouvellement et d'exploitation des conduites d'eaux usées, ainsi que ceux sur les autres réseaux souterrains existants.

Cette protection n'interdit pas également les opérations de restauration écologique pouvant nécessiter par exemple des mesures d'éclaircissement de milieux en voie de fermeture.

ARTICLE N 4 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les matériaux poreux seront privilégiés dans les espaces libres afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

Sans objet concernant le coefficient de pleine terre.

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

4.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Voir Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n°3 concernant les clôtures et les plantations

Plantations existantes :

Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- les vergers,
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Plantations à réaliser sur le terrain d'assiette :

Un minimum de plantations doit être réalisé dans le terrain d'assiette. Seront privilégiés les arbres tiges, les arbres fruitiers et les haies comme traitement de clôture.

Il est également recommandé les plantations sous forme de massifs fleuris, notamment aux abords de la construction.

Haies (clôtures) :

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences diversifiées en privilégiant les essences locales et fleuries.

Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

Les haies denses et opaques composées d'une seule essence sont interdites.

Les essences peu allergisantes seront privilégiées.

4.3. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Voir article 3.4 ci-dessus.

ARTICLE N 5 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

- Il est exigé une seule place de stationnement par logement.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE N 6 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

ARTICLE N 7 :

Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public par une conduite de capacité suffisante.

2. Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

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

Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol (voir prescriptions dans les annexes sanitaires en pièce 6.1).

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

3. Télécommunication et électricité

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

4. Défense incendie

Les demandes d'autorisation d'urbanisme pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et du règlement départemental de défense incendie approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 le 17 mars 2017 (sous réserve de son évolution).

5. Eaux pluviales

Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle avec un dispositif adapté au projet et au terrain (dispositifs type puits perdus, tranchée drainante...).

Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

TITRE III / ANNEXES - LEXIQUES

Annexe 1 : Annexe 1 : Article 671 du Code Civil (distances des plantations par rapport aux limites séparatives)	p. 76
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)	p. 76
Annexe 3 : Définition des annexes à l'habitation	p. 76
Annexe 4 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	p. 76
Annexe 5 : Espaces Boisés Classés	p. 78
Annexe 6 : Lexique national d'urbanisme	p. 80

Annexe 1 : Article 671 du Code Civil (distances des plantations par rapport aux limites séparatives)

Article 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)

Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

(Loi du 8 avril 1898 art. 1 Bulletin des lois, 12^o s., B 1970, n^o 34577))

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe 3 : Définition des annexes

Sont considérés comme des annexes à l'habitation les constructions suivantes :

- Abri de jardin
- Garage isolé
- Piscine
- Local technique de piscine
- Serre à usage non professionnel

Annexe 4 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. **Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.**

Article L421-4

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, **il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.**

Il peut localiser, dans les zones urbaines, **les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.**

Article R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Par exception au g de l'article R. 421-23, **une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :**

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut **déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.**

Article R421-17

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent être **précédés d'une déclaration préalable** lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23

Liste des éléments de patrimoine bâti et paysager protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Voir chapitre spécifique dans le Rapport de Présentation.

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 117 (V)

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne **le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait **exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale**, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article R421-23 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Par exception au g de l'article R. 421-23, **une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :**

1° Lorsque le propriétaire **procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts** ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut **déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.**

En application des articles L421-4 et R. 421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière : voir l'arrêté préfectoral portant autorisation de coupes d'arbres par catégories dans les Espaces Boisés Classés du 18 novembre 2004 ci-après :

ARRETE PREFECTORAL n°04-4118 DU 18 novembre 2004 d'autorisation de coupes par catégories

LE PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,
Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,
Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,
Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1er octobre 2004,
Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 1er juillet 2004,
Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

A R R E T E

ARTICLE 1 : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

Dans les bois et forêts :

Catégorie 1 : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;
Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;
Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;
Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

Dans les haies :

Catégorie 5 : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;
Catégorie 6 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie.

ARTICLE 2 : Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- **une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,**
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé avant le 1er avril 2001,
- des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 du code de l'urbanisme,
- **des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement, identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du code de l'urbanisme.**

ARTICLE 3 : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme :

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore des arbres morts,
- les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dans celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes.

ARTICLE 4 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégories n° 79-49 du 8 janvier 1979.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

Arrêtés préfectoraux relatifs aux PSG et aux coupes de bois en région Poitou-Charentes
(réactualisation : juin 2014)

Référence au texte de niveau national	Principe	Charente	Charente Maritime	Deux Sèvres	Vienne
L342-1 du nouveau code forestier (L311-2 ancien CF)	Surface du bosquet à partir de laquelle tout défrichement* (quelle que soit sa grandeur) est soumis à autorisation	AP* du 02-02-2005	AP* du 18-11-2004	AP* du 7-09-2006	AP* du 3-02-2005
		Seuil fixé à 1ha.			
L124-5 du nouveau code forestier (L10 de l'ancien CF)	Surface à partir de laquelle les coupes prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumises à autorisation de l'administration après avis du CRPF Exceptions : peupleraies, garanties de gestion durable (y compris CBPS), L130-1 du code de l'urbanisme	AP* du 22-05-2007 Seuil fixé à : • 1 ha pour les futaies feuillues et les peuplements irréguliers feuillus. • 4 ha pour les autres types de peuplements.	AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
		Seuil fixé à 1 ha.			
L124-6 du nouveau code forestier (L9 de l'ancien CF)	Surface à partir de laquelle la reconstitution est obligatoire Obligation de reconstitution dans les 5 ans après coupe rase d'une certaine taille définie par Arrêté préfectoral.	AP* du 22-05-2007 Seuil de coupe fixé à 4 ha pour les taillis simples et les futaies résineuses dans un massif d'au moins 10 ha.	AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
		Seuil de coupe fixé à 1 ha dans massif d'au moins 4 ha.			
art. L 130-1 du code de l'urbanisme	Liste de coupes autorisées au titre du code de l'urbanisme Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ou si elles sont prévues dans un Plan Simple de Gestion agréé.	AP* du 20-06-2008 • Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 40% du volume sur pied. • Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5ans. • Coupes rases de résineux de moins de 4ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans. • Coupes rases de taillis simple de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches.	AP* du 18-11-2004	AP* du 05-05-2008	AP* du 22-05-2014
		• Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied. • Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5ans. • Coupes rases de résineux de moins de 1ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans. • Coupes rases de taillis non améliorables de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches.			

Défrichement = opération directe (abattage, dessouchage...) ou indirecte (exploitation abusive, bétail...) détruisant l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Annexe 6 : Lexique national d'urbanisme

Les différentes définitions sont consultables sur la « Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme » téléchargeable sur le lien ci-après.

<http://outil2amenagement.cerema.fr/juridique-le-lexique-national-d-urbanisme-a1301.html>