

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

CRAVANS

PIECE N° 4.2

REGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	3 septembre 2015	7 novembre 2019	

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du

Le Maire,



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



Mairie de Cravans
6, rue du Jardin Public
17260 CRAVANS

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	14
<i>SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET SES SECTEURS</i>	15
<i>SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	24
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES	31
<i>SECTION 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SON SECTEUR</i>	32
<i>SECTION 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SECTEURS</i>	41

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cravans. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Il est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et des articles R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction ultérieure à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 décembre 2015. En outre, le règlement fait référence aux destinations et sous-destinations définies par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016.

ARTICLE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

1. Dispositions générales relatives au Code de l'Urbanisme

Demeurent applicables sur le territoire communal les articles L101-2 et L101-3 du Code de l'Urbanisme, dans leur rédaction issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015, ainsi que les articles L421-4 et L424-1 du Code de l'Urbanisme.

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme, à l'exception notamment des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU conformément aux termes de l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

- Conformément à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, un 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.
- Conformément à l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. En application du décret du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie pour instruction.
- Conformément à l'article R111-25 du Code de l'Urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Conformément à l'article R111-26 du Code de l'Urbanisme, un permis ou une décision prise sur une déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

On rappellera que l'article L421-6 du Code de l'Urbanisme précise que le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des

constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Selon le même article, le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Les dispositions des plans et règlements des lotissements de moins de 10 ans s'appliquent sur le territoire à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les termes de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme. La liste desdits lotissements dont le règlement est en cours d'application, constitue une pièce annexée au présent PLU.

2. Autres législations et dispositions apparentées au Code de l'Urbanisme

Sur le territoire communal, sont applicables des Servitudes d'utilité Publique opposables aux demandes d'autorisation d'occuper le sol, dans le cadre de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont annexées au PLU dans les termes des articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme.

S'appliquent également les dispositions concernant :

- Le Droit de Prémption Urbain défini par l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme (dont les documents de référence sur la commune sont annexés au présent PLU) ainsi que les zones de prémption départementales définies par l'article L215-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les Zones d'Aménagement Différé définies par l'article L212-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains définis par l'article L113-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Si existantes, les dispositions relatives au classement des infrastructures de transports terrestres permettant de définir les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, dans les termes de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.

Concernant la réglementation relative aux vestiges archéologiques, sont applicables les dispositions de l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat, l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites, ainsi que le décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Un arrêté préfectoral définit des zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive sur le territoire de la commune.

3. Dispositions applicables à certains travaux

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

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

ARTICLE 3 – DELIMITATION ET REGLEMENTATION DES ZONES U, AU, A ET N

1. Définition des zones U, AU, A et N

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est délimité en zones « urbaines » (U), en zones « à urbaniser » (AU), en zones « agricoles » (A) et en « zones naturelles et forestières » (N), dans les termes de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme.

- Les zones urbaines dites « zones U » recouvrent les parties déjà urbanisées et autres parties de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones à urbaniser dites « zones AU » recouvrent les parties de la commune à caractère non ou peu urbanisé, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- Les zones agricoles dites « zones A » recouvrent les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » recouvrent les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones « urbaines » (U) et « à urbaniser » (AU) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet des sections 1 et 2 du titre II. Les zones « agricoles » (A) et les zones « naturelles et forestières » (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet des sections 1 et 2 du titre III. Ces zones comprennent différents secteurs auxquels sont attribués des règles particulières.

2. Termes des destinations et sous-destinations admises en zones U, AU, A et N

Dans les zones « urbaines » (U), zones « à urbaniser » (AU), zones « agricoles » (A) et en « zones naturelles et forestières » (N), définies par le PLU dans les termes de l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement se référera aux destinations et sous-destinations définies par les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

Celles-ci sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme.

Destinations définies par l'article R151-27	Sous-destinations définies par l'article R151-28
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

3. Eléments particuliers de la partie graphique du règlement

En sus des zones définies par l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques illustrant le présent règlement comportent également :

- Au titre de l'article L151-41 et L151-42 du Code de l'Urbanisme, les « emplacements réservés » aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logements dans un but de mixité dans les zones « urbaines » (U) et « à urbaniser » (AU) ;
- Au titre des articles L113-1et suivants et R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les emprises cadastrales inscrites comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer ;
- Au titre des article R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la

préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

- Au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones dites « agricoles » (A), et « naturelles et forestières » (N), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments 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 ;
- Au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, 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.

ARTICLE 4 - PROTECTION DU PATRIMOINE ET DE L'ENVIRONNEMENT

1. Objectifs généraux défendus par les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

En vertu des articles L151-19, L151-23 du Code de l'Urbanisme, complétés par les articles R421-23 h) et R421-28 e), les éléments du patrimoine repérés sur les documents graphiques réglementaires du PLU sont visés par les dispositions suivantes :

- L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme énonce que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ». A cet effet, l'identification des éléments de patrimoine architectural et urbain, ainsi que certains espaces libres intra-urbains (parcs, jardins, vergers...) par le règlement du PLU fera référence au contenu de cet article.
- L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme précise que « 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 ». Par ailleurs, le règlement « 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 ». Au titre de cet article, seront inventoriés et protégés les haies et structures bocagères parcourant la commune.
- L'article R421-23 h) précise les modalités d'application des dispositions législatives ci-dessus. Ainsi, doivent être précédés d'une déclaration préalable, « 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 L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».
- L'article R421-28 e) précise également que 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 « 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 L151-19 ou de l'article L151-23 ».

2. Prescriptions relatives aux édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les modalités de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme seront appliquées dans le but de préserver les caractéristiques du bâti ancien d'intérêt patrimonial identifié par le règlement.

Les travaux de démolition partielle, les travaux de modification de façade, ainsi que les travaux de restauration, agrandissement, surélévation et extension de constructions existantes devront être réalisés de façon à assurer le respect strict des caractéristiques architecturales et de l'état initial des dites constructions.

Il est ainsi interdit de détruire un édifice identifié par le règlement au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, excepté dans le cas où le pétitionnaire envisage sa reconstruction à l'identique en un autre lieu de la commune. L'autorité compétente peut alors autoriser une telle opération, dès lors que ses conditions de mise en œuvre sont scrupuleusement décrites et respectées.

Par ailleurs, plusieurs prescriptions d'ordre général seront opposés en fonction des caractéristiques et de la valeur de l'édifice identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux de réfection/réhabilitation seront tenus de respecter strictement le volume, la pente, les ouvertures si existantes, les matériaux et éléments de modénature caractéristiques de l'état originel des couvertures.
- Les remplacements ou les compléments des façades constituées de pierres de taille ou de moellons seront réalisés dans le même matériau initial. Les pierres de taille ou moellons composant les façades des constructions, si apparentes, seront conservées dans leur aspect, sans être enduites, ni peintes, ni sablées. Le rejointoiement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Le remplacement ou la restauration d'un enduit traditionnel existant devra être réalisé affleurant, sans surépaisseur, par l'emploi d'un matériau d'aspect proche de la pierre de pays.
- Les détails et modénatures des façades et des couvertures seront conservés et dans le cas d'une restauration, restitués dans leur état originel.
- Les pierre de taille ou moellons constituant les murs de clôture, si apparentes, seront conservées dans leur aspect. Le remplacement ou la restauration d'un enduit traditionnel existant devra être réalisé affleurant, sans surépaisseur, par l'emploi d'un matériau d'aspect proche de la pierre de pays.
- Les travaux portant sur les petits édifices tels que puits, timbres, lavoirs, murets, ou toute autre édifice relevant du petit patrimoine culturel agrémentant les paysages de la commune identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, viseront à restituer leur état initial connu par le respect des matériaux et techniques de construction employés à leur origine.

3. Espaces boisés à conserver ou à créer selon l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme

Les défrichements sont interdits de plein droit sur les unités foncières couvertes par des « espaces boisés classés » figurant sur les documents graphiques et institués au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les travaux sylvicoles (coupes de bois suivies de replantations) et d'équipements forestiers (voiries forestières, pistes et ouvrages de prévention et de lutte contre les feux de forêt...) ne constituent pas une opération de défrichement.

Ces travaux, indispensables pour assurer une gestion forestière, ne modifient pas l'affectation forestière du sol et sont donc autorisés. Les coupes et abattages d'arbres dans les unités foncières couvertes par des Espaces Boisés Classés sont soumis à déclaration préalable auprès de l'autorité responsable du PLU.

ARTICLE 5 – PREVENTION DU RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Seudre, faisant l'objet d'une cartographie officielle réalisée par l'Etat en collaboration avec le Syndicat Mixte d'Accompagnement du SAGE Seudre. A cet effet, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement fait référence à deux secteurs d'aléa d'inondation dits « fort » et « modéré à faible », reportés sur sa partie graphique au titre des articles R151-31 et R 1251-34 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent article s'appliquent parallèlement aux dispositions prévues dans les zones et secteurs concernés par les aléas d'inondation, en constituant de nouvelles interdictions et limitations cumulées aux interdictions et limitations prévues dans lesdites zones et leurs secteurs.

La mise en application du présent règlement pourra s'appuyer sur les cartes d'aléa accompagnés d'un porter-à-connaissance de l'Etat visant à assurer leur interprétation, annexés au dossier de PLU.

1. Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols, constructions et activités en aléa fort

Toute construction nouvelle, quel que soit sa destination ou son usage, est interdite en secteur d'aléa fort, à l'exception, sous réserve d'un non-dépassement d'une limite d'emprise au sol total de 50 % sur l'unité foncière :

- Des extensions par surélévation des constructions existantes, sans création de logement, dans une limite de 30 mètres² de surface ;
- Des annexes en matériaux légers d'une emprise limitée à 15 mètres² maximum.

Les travaux concourant à l'imperméabilisation des sols (stationnement...) sont admis au niveau du terrain naturel dans les limites fixées le présent règlement, sous réserve que le sol ne soit pas imperméabilisé ou que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures compensatoires n'aggravant pas la situation antérieure du terrain d'assiette.

2. Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols, constructions et activités en aléa modéré à faible

Toute construction d'habitation nouvelle est interdite en secteur d'aléa fort, à l'exception, sous réserve d'un non-dépassement d'une limite d'emprise au sol total de 50 % sur l'unité foncière :

- Des extensions par surélévation des constructions existantes, sans création de logement, dans une limite de 30 mètres² de surface, ou au sol dans une limite de 30 mètres² de surface, les deux possibilités d'extension pouvant être cumulées ;
- Des annexes en matériaux durs et pérennes, dans une limite de 30 mètres² ;
- Des annexes à l'habitation principale, en matériaux légers, d'une emprise limitée à 15 mètres² maximum.

Les autres constructions ne correspondant pas à la destination de l'habitation peuvent bénéficier d'extensions dans une limite de 50 % de la surface du terrain d'assiette, par surélévation ou augmentation de l'emprise au sol, et dans une limite de 50 % de l'emprise existante de la construction à la date d'approbation du PLU.

Les constructions nouvelles, aménagements et extensions de constructions existantes correspondant à une activité ou un usage nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont autorisés dans une limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette, avec mise hors d'eau des équipements réputés sensibles (stockage de produits miscibles, installations électriques...) au niveau topographique de la limite supérieure la plus proche de la zone d'aléa.

Les travaux concourant à l'imperméabilisation des sols (stationnement...) sont admis au niveau du terrain naturel dans les limites fixées le présent règlement, sous réserve que le sol ne soit pas imperméabilisé ou que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures compensatoires n'aggravant pas la situation antérieure du terrain d'assiette.

ARTICLE 6 – CONTENU DU REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement du PLU de la commune est organisé en deux chapitres contenant respectivement deux sections, correspondant aux zones dont la définition est précisée aux articles R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme. Chaque section comporte trois sous-sections, dites « destination des constructions, usages des sols et natures d'activité », « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et enfin, « équipement et réseaux ».

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

La sous-section 1 est constituée d'un article réglementaire qui fixe les usages des sols et les destinations des constructions, se trouvant autorisées, interdites, ou sujettes à certaines limitations. Pour rappel, les destinations des constructions sont régies par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, tandis que les sous-destinations sont précisées par l'article R151-28 du même code. Les définitions et le contenu des sous-destinations sont précisées par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en date du 10 novembre 2016.

Par cet article, pour des raisons de sécurité ou salubrité, ou de cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement peut **interdire certains usages et affectations des sols ainsi que certaines activités ou certaines destinations ou sous-destinations** dans le respect de la vocation générale de la zone (article R151-30 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement peut également soumettre à « conditions particulières » certaines activités définies par ses soins, ainsi que les constructions associées à certaines destinations ou sous-destinations. Ces dispositions concernent aussi bien les constructions que leurs extensions.

Quant aux changements de destination des constructions existants, il convient de rappeler que le contrôle de ces opérations ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R151-28 (article R151-35 du Code de l'Urbanisme).

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La sous-section 2 est constitué par plusieurs articles dont les dispositions réglementaires portent sur les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, s'imposant aux constructions, usages des sols et natures d'activité autorisées dans la zone.

Ces dispositions réglementaires portent sur la volumétrie et l'implantation des constructions, ainsi que leur hauteur. Celles-ci peuvent prévoir, pour des raisons de cohérence urbaine, architecturale et paysagère, d'imposer certaines caractéristiques d'implantation sur le terrain d'assiette, et de fixer certaines limites en matière de hauteur et d'emprise.

Ces dispositions portent également sur la qualité architecturale et environnementale des constructions, s'agissant des règles régissant leur aspect extérieur. Elles permettent également d'aborder la qualité environnementale et paysagère des abords des constructions, par l'édition de prescriptions en matière de plantations, d'aménagement d'espaces non-imperméabilisés ou imposer des installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. Cette sous-section peut comprendre des règles relatives au stationnement des véhicules motorisés.

3. Equipements et réseaux

La sous-section 3 porter sur des dispositions réglementaires exprimées en matière de desserte des terrains d'assiette par les voies publiques ou privées, et de desserte des dits terrains par les réseaux.

Ces dispositions réglementaires répondent notamment à des objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux. Ils peuvent se référer à des dispositions particulières du règlement, tels que les « emplacements réservés ».

ARTICLE 7 – CONFORMITÉ, ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS AU RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme **ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires** par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente dans la délivrance d'une autorisation de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- **La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés** à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

- **Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.** L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

ARTICLE 8 – DEFINITIONS APPLICABLES AU PRESENT REGLEMENT

A travers le présent article, le règlement précise les termes utilisés dans chaque section et sous-section ainsi que leurs paragraphes correspondants afin de faciliter son interprétation.

1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

2. Bâtiment et construction

Un bâtiment est une construction couverte et close. Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

3. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

4. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

5. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

6. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

7. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

8. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

9. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

10. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Néanmoins, des voies à caractère privatif sont également ouvertes à la circulation sur la commune, et permettent l'accès à des terrains ouverts à la construction. Le présent règlement tiendra compte de ces voies particulières en utilisant l'expression « voies et emprises ouvertes à la circulation » dans l'expression de ses règles concernant l'implantation des constructions.

11. Distinction entre constructions anciennes et récentes

S'agissant de la réglementation des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, le présent règlement opérera une distinction entre les constructions anciennes et les constructions récentes. Cette distinction s'opérera selon le critère de la date de construction du bâtiment en question et sur ses caractéristiques architecturales :

- Toute construction dont la date connue est antérieure à 1950 sera soumise aux règles portant sur les constructions anciennes ;
- Toute construction dont l'aspect fait référence à la maison traditionnelle de pays, ou dont les façades et la couverture sont constituées de matériaux anciens traditionnels (pierre calcaire de pays, tuile canal, tuile mécanique et ardoise), sera soumise aux règles portant sur les constructions anciennes.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

SECTION 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U ET SES SECTEURS

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE U1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités ne correspondant pas aux destinations et leurs sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessous sont réputées interdites, à l'exception de celles qui sont mentionnées au paragraphe 2 de la présente sous-section.

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
Ua Ub	Secteurs mixtes à vocation principale d'habitat	Habitation	Logement, hébergement	<p>En tous secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...), à l'exception des dépôts liés aux activités autorisées dans le secteur Ux - Les camping, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) 	<p>La réalisation de tout projet est conditionnée par le respect des prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent</p> <p>En tous secteurs, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les destinations et sous-destinations non-soumises à interdictions, et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter toute présomption de pollution et/ou de nuisance à l'encontre du voisinage</p> <p>Les opérations relatives à l'extension, la réfection, l'adaptation et la mise aux normes des constructions liées à l'exploitation agricole, implantées antérieurement au présent PLU, sont autorisées sous réserve du respect du caractère du voisinage et de la réglementation en vigueur, notamment en matière d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâtis, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement</p>
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public		
Ue	Secteur à vocation de services collectifs et d'équipements	Habitation	Hébergement	<p>- Les camping, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</p>	<p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâtis, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement</p>
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, autres équipements recevant du public		
Ux	Secteur à vocation de développement économique	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	<p>- Les camping, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</p>	<p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâtis, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement</p>
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		

SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE U2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles exprimées dans le présent article excluent tout effet normatif sur les équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1. Conditions de hauteur

La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

- **En secteur Ua**, la hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **8,50 mètres**, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé de deux niveaux.
- **En secteur Ub**, la hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **6 mètres**, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau.
- **En secteurs Ue et Ux**, la hauteur des constructions principales et des annexes ne peut excéder **9 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En tous secteurs, la hauteur des constructions annexes des constructions à destination de l'habitation ne peut excéder **4 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.

Des normes de hauteur pourront alternativement être admises pour les constructions principales, à savoir :

- Le faîtage de la nouvelle construction peut s'aligner sur celui d'une construction de plus grande hauteur, mitoyenne ou implantée sur une unité foncière adjacente.
- Selon la topographie du terrain d'assiette, il pourra être imposé une implantation du plancher bas de la construction à un niveau égal ou supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de ce niveau.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de réfection/réhabilitation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle.
- La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée, de même que la hauteur des équipements et réseaux correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. Conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon. Elles sont interprétées au regard de la voie réputée principale ou à défaut, au regard du voisinage urbain.

- **En secteur Ua**, les constructions principales nouvelles, les extensions de constructions principales, leurs annexes de plus de 20 mètres² et leurs murs de clôture doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- **En secteurs Ub, Ux et Ue**, les constructions nouvelles, leurs extensions et leurs annexes pourront s'implanter librement sur leur terrain d'assiette, sous réserve qu'il ne soit porté atteinte à la sécurité publique.

3. Conditions d'implantation au regard des limites séparatives

Les règles d'implantation sont appliquées en référence à la partie la plus avancée de la construction.

- **En secteur Ua**, les constructions principales nouvelles et les extensions de constructions principales seront implantées sur au moins une limite séparative.
- **En secteurs Ub, Ux et Ue**, les constructions nouvelles et les extensions de constructions principales pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou s'implanter en retrait de ces limites dès lors que ce dernier soit au moins égal à 3 mètres.

4. Règles alternatives en matière d'implantation des constructions sur le terrain d'assiette

Des normes d'implantation pourront alternativement être admises pour les constructions principales, à savoir :

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-contre, seront tolérées.
- Les obligations d'alignement mesuré à partir des voies et emprises ouvertes à la circulation pourront être levées lorsque l'unité foncière accueillant la construction présente une configuration atypique ou complexe (parcelles de second rang, d'angle ou en cœur d'îlot...).
- Les annexes inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, tandis que les bassins de piscines seront obligatoirement implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives.
- A l'exception du secteur Ua, il pourra être imposé le retrait des portails créés dans les clôtures lorsque l'unité foncière jouxte une infrastructure du domaine routier départemental.

ARTICLE U3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Obligations en matière d'adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables.

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale, mais devront s'accorder au mieux avec ses caractéristiques. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale. Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- **Obligations portant sur la réfection des constructions existantes en secteurs Ua et Ub**

Le règlement doit être interprété dans l'objectif de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel des villages et des hameaux anciens de la commune.

- a) Les travaux de réfection des constructions existantes doivent s'inscrire dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles (ordonnancement des ouvertures, pentes de toitures, aspect des couvertures, éléments de modénature...). Tout apport constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La réfection des couvertures doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine et de leurs ouvertures si existantes (chiens assis...). L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
- c) La réfection des façades doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine. Les façades en pierre de taille doivent être laissées apparentes. Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect initial. La réfection des enduits existants sera réalisée dans le respect des teintes de la pierre de pays. L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou brossé.
- d) **En secteur Ua**, les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent être plus hautes que larges. Elles doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. Les volets battants façade sur rue seront conservés ou remplacés à l'identique. **En tous secteurs**, l'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) L'ensemble des détails et modénatures existants sur la construction doit être conservé et mis en valeur à l'occasion de tous travaux de réfection (corniches, encadrements...).

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales, artisanales et aux équipements publics. **En secteur Ua**, le local d'activité doit faire partie intégrante de la construction qui l'abrite. Lorsque le commerce occupe plusieurs constructions contiguës, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

- **Obligations portant sur les constructions nouvelles en secteurs Ua et Ub**

- a) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays (maisons « saintongeaises » ou « charentaises ») et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.
- b) Les toitures des nouvelles constructions adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. **En secteur Ua**, les toitures à quatre pans sont uniquement autorisées pour les constructions à étage. **En tous secteurs**, les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de teinte similaire aux couvertures traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses seront autorisées sur de faibles dimensions.
- c) **En secteur Ua**, les ouvertures créées en façade sur rue devront s'accorder avec l'environnement existant, et être plus hautes que larges. **En tous secteurs**, l'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Dispositions particulières aux constructions nouvelles en secteur Ux**

- a) Les matériaux utilisés pour la réalisation des façades seront de type enduit teinté, bardage bois ou bardage métallique laqué. Les façades tout verre sont autorisées, à condition que les teintes employées pour les baies et menuiseries soient mat ou sombres. Les revêtements extérieurs, quel que soit leur nature, devront adopter des teintes non-vives et non-brillantes, à l'exception de détails propres à une enseigne commerciale sous réserve de leur bonne intégration visuelle.
- b) Les façades latérales et postérieures des constructions principales sont traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les façades de toute autre construction présente sur l'unité foncière (annexes, locaux techniques...).

- c) Les toitures des nouvelles constructions seront soit des toitures terrasses, soit adopteront deux versants de pente identique, leur inclinaison devant être déterminée dans le respect des environs.
- d) Les éléments techniques doivent participer à la composition architecturale de la construction et devront faire l'objet de la meilleure intégration possible.

- **Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures**

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage.

En secteurs Ua et Ub, la hauteur maximale des clôtures (hors pilastres) est définie à :

- 1,40 mètre en façade sur rue ;
- 1,80 mètres en limites séparatives.

En secteurs Ux et Ue, la hauteur maximale des clôtures est définie à **2 mètres en façade sur rue et en limites séparatives**.

En tous secteurs, une hauteur supérieure pourra être admise en vue de prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs de clôture existants sur le terrain d'assiette, si réalisés en maçonnerie traditionnelle, devront être conservés ou réhabilités dans leur état d'origine.

Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricoles et/ou naturels, ou en limites des secteurs de la zone U devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Le cas échéant, le pétitionnaire se pliera aux prescriptions représentées au sein de la partie graphique du règlement, ou en référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation si existantes.

ARTICLE U4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement (résorption des eaux de ruissellement, obligations relatives à l'assainissement des eaux usées), et, indépendamment de ces principes, dans le respect des coefficients suivants :

- 30 % minimum du terrain d'assiette de toute construction nouvelle en secteur Ub ;
- 10 % minimum du terrain d'assiette de toute construction nouvelle en secteur Ux.

Les toitures végétalisées pourront être intégrées à ce coefficient.

2. Prescriptions relatives aux plantations nouvelles sur le terrain d'assiette

En tous secteurs, toute demande de permis de construire ou d'aménager donnera lieu à une description précise de la nature et de l'emplacement des éléments végétaux et autres éléments naturels préexistants. Il sera précisé les modifications apportées à ces éléments dans le cadre de l'exécution du projet.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sur le terrain d'assiette sera proscrite. Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.

Les espaces libres de toute construction sur le terrain d'assiette doivent faire l'objet d'un traitement paysager (enherbement, plantations...), incluant l'intégration paysagère des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements, répartis de manière à mettre en valeur l'environnement et les paysages, soit de façon groupée, soit isolément. Cette obligation ne sera pas imposée pour les aires de stationnement couvertes par des dispositifs de production énergétique.

ARTICLE U5 – STATIONNEMENT

En tous secteurs excepté le secteur Ub, le stationnement des véhicules devra être adapté aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées.

En secteur Ub uniquement, les règles ci-après seront imposées à l'encontre des nouvelles constructions suivantes :

- 1) **Pour toute nouvelle construction individuelle de type habitation**, 2 places de stationnement sera exigée sur le terrain d'assiette ;
- 2) **Pour tout groupe d'habitation créé à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble**, l'aménageur devra réaliser 1 place banalisée dans les espaces communs, pour 3 logements créés ;
- 3) **Pour tout établissement d'hébergement (résidences destinées aux personnes âgées autres établissements ou équipements offrant un service d'hébergement...)**, 1 place de stationnement sera créée par logement ou chambre ;
- 4) **Pour les constructions liées à des activités économiques et des équipements** de toutes natures, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité et au nombre d'emplois pouvant être envisagé.

En tous secteurs, le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et dans le respect des normes en vigueur concernant les constructions à desservir.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat. Par ailleurs, le nombre de places nécessaires pour chaque nouveau logement, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Le pétitionnaire satisfera aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé à une distance pouvant aisément être parcourue à pied.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE U6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Conditions de desserte du terrain d'assiette

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect desdites conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Obligations relatives aux voies de circulation nouvelles

Tout terrain d'assiette doit être desservi par une ou plusieurs voies ouvertes à la circulation répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent également répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics (collecte des déchets, défense extérieure contre l'incendie...).

L'ouverture d'une voie nouvelle ouverte à la circulation pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la sécurité publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

ARTICLE U7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée.

Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. En outre, les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation directe des eaux usées non-traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au sein du réseau public d'assainissement devra être préalablement autorisée par le propriétaire du réseau, qui pourra exiger des prétraitements.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- A condition que seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public. En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

SECTION 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités ne correspondant pas aux destinations et leurs sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessous sont réputées interdites, à l'exception de celles qui sont mentionnées au paragraphe 2 de la présente sous-section.

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
1AU	Zone mixtes ouvertes à l'urbanisation à vocation principale d'habitat	Habitation	Logement, hébergement	<p>Sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté - Les hébergements hôteliers et touristiques, ainsi que les cinémas - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs ainsi que tout autre équipement recevant du public - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) - Les camping, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) 	<p>La réalisation de tout projet est conditionnée par le respect des prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation</p> <p>Les constructions nouvelles ne peuvent être autorisées que lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble prévoyant l'équipement préalable du terrain d'assiette par les voies et réseaux, dans les termes retenus par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Les annexes des constructions à destination d'habitation pourront être autorisées postérieurement à une opération d'aménagement d'ensemble</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs, s'ils sont nécessaires à l'aménagement des espaces non-bâties, à la recherche archéologique ou à tout équipement de viabilisation, sous réserve que ces opérations ne portent pas atteinte au voisinage et à l'environnement</p>
		Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique		
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles exprimées dans le présent article excluent tout effet normatif sur les équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1. Conditions de hauteur

La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

- La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **6 mètres**, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau.
- La hauteur des constructions annexes des constructions à destination de l'habitation ne peut excéder **4 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.

2. Obligations en matière de densité et d'emprise au sol des constructions

Le projet ne pourra être accepté que sous réserve de sa compatibilité avec le nombre de logements minimum et l'amplitude parcellaire prescrite par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le terrain d'assiette.

3. Conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon. Elles sont interprétées au regard de la voie réputée principale ou à défaut, au regard du voisinage urbain.

Sous réserve de l'absence de prescriptions particulières par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'implantation des constructions principales sur leur terrain d'assiette devra répondre à des objectifs d'intégration à l'environnement urbain, de compacité urbaine et de gestion économe et optimale du foncier disponible, de mise à profit de l'ensoleillement et de maximisation des performances énergétiques desdites constructions.

4. Conditions d'implantation au regard des limites séparatives

Les règles d'implantation sont appliquées en référence à la partie la plus avancée de la construction.

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions principales pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou s'implanter en retrait de ces limites dès lors que ce dernier soit au moins égal à 3 mètres.

5. Règles alternatives en matière d'implantation des constructions sur le terrain d'assiette

Les annexes inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, tandis que les bassins de piscines seront obligatoirement implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

ARTICLE 1AU3 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Obligations en matière d'adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables.

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale, mais devront s'accorder au mieux avec ses caractéristiques. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale. Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- Obligations portant sur les constructions neuves

- a) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays (maisons « saintongeaises » ou « charentaises ») et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.
- b) Les toitures des nouvelles constructions adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. Les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de teinte similaire aux couvertures traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses seront autorisées sur de faibles dimensions.
- c) L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage. Il sera fait obligation à l'aménageur de réaliser un règlement spécifique en vue de répondre à cet objectif dans le cadre de toute nouvelle opérations d'ensemble.

Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricoles et/ou naturels, ou en limites de zone devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre. Le cas échéant, le pétitionnaire se pliera aux prescriptions représentées au sein de la partie graphique du règlement, ou en référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation si existantes.

ARTICLE 1AU4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Espaces communs à l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble

Selon les représentations graphiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'autorité compétente exigera la réalisation d'espaces communs par l'aménageur à l'échelle du terrain d'assiette de toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble. Selon leur nature, ces espaces communs pourront entrer dans le calcul des surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables.

2. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement (résorption des eaux de ruissellement, obligations relatives à l'assainissement des eaux usées), et, indépendamment de ces principes, dans le respect des coefficients suivants :

- 10 % minimum à l'échelle du terrain d'assiette pris pour référence par toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble ;
- 30 % minimum du terrain d'assiette de toute construction nouvelle.

Les toitures végétalisées pourront être intégrées à ce coefficient.

3. Prescriptions relatives aux plantations nouvelles sur le terrain d'assiette

Outre le respect du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le pétitionnaire devra **satisfaire à l'obligation, par le règlement et sa partie graphique, de réalisation d'espaces à planter au sens de l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme**. Ces espaces seront à réaliser dans le respect des principes énoncés ci-après.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sur le terrain d'assiette sera proscrite. Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.

Les espaces libres de toute construction sur le terrain d'assiette doivent faire l'objet d'un traitement paysager (enherbement, plantations...), incluant l'intégration paysagère des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

Les nouvelles aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour quatre emplacements, répartis de manière à mettre en valeur l'environnement et les paysages, soit de façon groupée, soit isolément. Cette obligation ne sera pas imposée pour les aires de stationnement couvertes par des dispositifs de production énergétique.

ARTICLE 1AU5 – STATIONNEMENT

Dans la zone 1AU, les règles ci-après seront imposées à l'encontre des nouvelles constructions suivantes :

- 1) **Pour toute nouvelle construction individuelle de type habitation**, 2 places de stationnement sera exigée sur le terrain d'assiette ;
- 2) **Pour tout groupe d'habitation créé à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble**, l'aménageur devra réaliser 1 place banalisée dans les espaces communs, pour 3 logements créés ;

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans les différents secteurs, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et dans le respect des normes en vigueur concernant lesdites constructions.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat. Par ailleurs, le nombre de places nécessaires pour chaque nouveau logement, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Conditions de desserte du terrain d'assiette

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect desdites conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Obligations relatives aux voies de circulation nouvelles

Tout terrain d'assiette doit être desservi par une ou plusieurs voies ouvertes à la circulation répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent également répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics (collecte des déchets, défense extérieure contre l'incendie...).

L'ouverture d'une voie nouvelle ouverte à la circulation pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la sécurité publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

ARTICLE 1AU7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée.

Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Le projet ne pourra être accepté que dans la condition de la desserte immédiate du terrain d'assiette par le réseau d'assainissement collectif équipant les parties actuellement urbanisées avoisinantes. Ce dernier devra alors être équipé par ledit réseau au préalable de l'acceptation de toute nouvelle construction.

L'évacuation directe des eaux usées non-traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au sein du réseau public d'assainissement devra être préalablement autorisée par le propriétaire du réseau, qui pourra exiger des prétraitements.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- A condition que seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public. En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES ET
NATURELLES ET FORESTIERES**

SECTION 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SON SECTEUR

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités ne correspondant pas aux destinations et leurs sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessous sont réputées interdites, à l'exception de celles qui sont mentionnées au paragraphe 2 de la présente sous-section.

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
A	La zone désigne les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Dans la zone A et son secteur Ap, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) - Les camping, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...) 	<p>Hors secteur Ap, toute nouvelle construction à usage d'habitation peut être autorisée sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve de justifications - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate de ce dernier (moins de 100 mètres), et qu'elle participe, par sa conception, au bon fonctionnement de l'exploitation ainsi qu'à la qualité des environs <p>Peuvent également être autorisées la réhabilitation de construction existantes en vue de répondre à un objectif de diversification de l'exploitation agricole (locaux de transformation et/ou de vente de produits issus de l'exploitation), sous réserve que ces activités s'inscrivent en complément de l'exploitation agricole, qui doit demeurer l'activité principale du pétitionnaire</p> <p>Peuvent être autorisés les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</p> <p>Sont autorisés les changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, en habitation ou en local d'hébergement touristique, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur</p> <p>Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et à la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Ap	Le secteur désigne les espaces à caractère agricole, protégés en raison de leur valeur particulière	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>En secteur Ap uniquement, les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve d'être inférieures à 20 mètres² d'emprise au sol</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés ainsi que leurs opérations liées (exhaussements, affouillements) sous réserve de contraintes techniques justifiant leur présence indispensable</p>	
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles exprimées dans le présent article excluent tout effet normatif sur les équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1. Obligations en matière de densité et d'emprise au sol des constructions

En zone **A**, les règles suivantes d'emprise au sol sont à respecter, à savoir :

- **Les travaux d'extension des constructions à usage d'habitation**, réalisés en une ou plusieurs fois, ne devront pas créer **50 % d'emprise au sol supplémentaire** en référence à l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, **dans une limite totale de 60 mètres² d'emprise**.
- **Les constructions annexes** des constructions principales d'habitation **n'excéderont pas 60 mètres²** d'emprise au sol au totale, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées **à moins de 20 mètres** du point le plus éloigné de la construction principale existante.
- **Les piscines et leur équipements techniques**, distingués des autres annexes par le présent règlement, sont autorisées à raison d'un bassin limité à 32 mètres² d'emprise, et devront être implantées **à moins de 25 mètres** du point le plus éloigné de la construction principale.

En secteur **Ap uniquement**, l'emprise au sol des constructions à destination de l'exploitation agricole doit être inférieure **à 20 mètres²**.

2. Conditions de hauteur

La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

- **En zone A, la hauteur des constructions à destination de l'exploitation agricole est limitée à 9 mètres** au faîtage ou au point le plus haut, à l'exception des locaux et installations techniques (silos, cuves de stockage...) sous réserve de justification quant à leur nécessité et usage au sein de l'exploitation.
- **En secteur Ap uniquement**, la hauteur des constructions à destination de l'exploitation agricole est limitée à **4 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.
- La hauteur des **constructions principales à destination et usage d'habitation**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **6 mètres**, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau.
- La hauteur des constructions annexes des constructions à destination de l'habitation ne peut excéder **4 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.

Des normes de hauteur pourront alternativement être admises pour les constructions principales, à savoir :

- Le faîtage de la nouvelle construction peut s'aligner sur celui d'une construction de plus grande hauteur, mitoyenne ou implantée sur une unité foncière adjacente.
- Selon la topographie du terrain d'assiette, il pourra être imposé une implantation du plancher bas de la construction à un niveau égal ou supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de ce niveau.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de réfection/réhabilitation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle.

- La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée, de même que la hauteur des équipements et réseaux correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. Conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon. Elles sont interprétées au regard de la voie réputée principale ou à défaut, au regard du voisinage urbain.

Les constructions nouvelles ainsi que leurs extensions et leurs annexes, devront s'implanter :

- **En retrait minimum de 10 mètres** vis-à-vis de la limite d'emprise des routes départementales.
- **En retrait minimum de 5 mètres** vis-à-vis de la limite des autres voies et emprises existantes, ouvertes à la circulation.

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-contre, seront tolérées et leur implantation sera libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation.

3. Conditions d'implantation au regard des limites séparatives

Les règles d'implantation sont appliquées en référence à la partie la plus avancée de la construction.

Les constructions nouvelles, les extensions de constructions principales et leurs annexes pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou s'implanter en retrait de ces limites dès lors que ce dernier soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à **4 mètres**.

4. Règles alternatives en matière d'implantation des constructions sur le terrain d'assiette

Les règles d'implantation des nouvelles constructions et des extensions de constructions existantes devront être appliquées au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, notamment celle qui concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Des normes d'implantation différentes pourront alors être prescrites par l'autorité compétente en vue de répondre à ces exigences.

1. Obligations en matière d'adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables.

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale, mais devront s'accorder au mieux avec ses caractéristiques. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale. Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- Obligations portant sur la réfection des constructions existantes

Le règlement se donne pour objectif de préserver la forme urbaine continue et semi-continue de l'habitat traditionnel situé en contexte agricole ou naturel.

- a) Les travaux de réfection des constructions existantes doivent s'inscrire dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles (ordonnancement des ouvertures, pentes de toitures, aspect des couvertures, éléments de modénature...). Tout apport constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La réfection des couvertures doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine et de leurs ouvertures si existantes (chiens assis...). L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
- c) La réfection des façades doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine. Les façades en pierre de taille doivent être laissées apparentes. Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect initial. La réfection des enduits existants sera réalisée dans le respect des teintes de la pierre de pays. L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou brossé.
- d) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. Les volets battants façade sur rue seront conservés ou remplacés à l'identique. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- e) L'ensemble des détails et modénatures existants sur la construction doit être conservé et mis en valeur à l'occasion de tous travaux de réfection (corniches, encadrements...).

- Obligations portant sur les constructions neuves à destination et usage d'habitation

- a) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays (maisons « saintongeaises » ou « charentaises ») et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.

- b) Les toitures des nouvelles constructions adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. Les toitures à quatre pans sont uniquement autorisées pour les constructions à étage. Les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de teinte similaire aux couvertures traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses seront autorisées sur de faibles dimensions.
- c) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Obligations portant sur les constructions à usage agricole**

Le projet ne pourra être accepté que sous réserve de justifications particulières visant à son intégration satisfaisante au paysage et au caractère des lieux environnants. Il sera ainsi veillé à justifier le choix du site, dans les termes de l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme), ainsi que l'implantation, la volumétrie et l'aspect des constructions incluant leurs équipements techniques, et les plantations nouvelles visant à favoriser l'intégration du projet à l'environnement.

Cette exigence d'intégration environnementale ne doit pas entraîner une interdiction des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- a) Les couvertures adopteront 2 versants, de pente comparable aux couvertures de l'habitat traditionnel environnant, soit autour de 30 % (marge de 5 %), sans rupture lorsqu'il est fait l'usage de matériaux de type tuile. Elles ne comporteront pas de décalage en-dessous ou au-dessus du volume principal. Les couvertures adopteront soit un aspect terre cuite naturelle, soit un ton sombre et mât.
- b) Les matériaux à privilégier dans la réalisation des façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte, de couleur sombre et naturelle, empruntée aux lieux environnants. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

- **Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures**

Les règles ci-après portent uniquement sur les clôtures qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage.

Dans la zone A, la hauteur maximale des clôtures (hors pilastres) est définie à :

- 1,40 mètre en façade sur rue ;
- 1,80 mètres en limites séparatives.

Une hauteur supérieure pourra être admise en vue de prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs de clôture existants sur le terrain d'assiette, si réalisés en maçonnerie traditionnelle, devront être conservés ou réhabilités dans leur état d'origine.

Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricoles et/ou naturels, ou en limites des secteurs de la zone U devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

ARTICLE A4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement (résorption des eaux de ruissellement, obligations relatives à l'assainissement des eaux usées).

2. Prescriptions relatives aux plantations nouvelles sur le terrain d'assiette

Toute demande de permis de construire ou d'aménager donnera lieu à une description précise de la nature et de l'emplacement des éléments végétaux et autres éléments naturels préexistants. Il sera précisé les modifications apportées à ces éléments dans le cadre de l'exécution du projet.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sur le terrain d'assiette sera proscrite. Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.

Les espaces libres de toute construction sur le terrain d'assiette doivent faire l'objet d'un traitement paysager (enherbement, plantations...), incluant l'intégration paysagère des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE A5 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, et devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Alternativement, 1 place de stationnement sera exigée pour la création d'un nouvel hébergement touristique.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Conditions de desserte du terrain d'assiette

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect desdites conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Obligations relatives aux voies de circulation nouvelles

Tout terrain d'assiette doit être desservi par une ou plusieurs voies ouvertes à la circulation répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent également répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics (collecte des déchets, défense extérieure contre l'incendie...).

L'ouverture d'une voie nouvelle ouverte à la circulation pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la sécurité publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

ARTICLE A7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée.

Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. En outre, les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation directe des eaux usées non-traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au sein du réseau public d'assainissement devra être préalablement autorisée par le propriétaire du réseau, qui pourra exiger des prétraitements.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- A condition que seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public. En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.

SECTION 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SECTEURS

SOUS-SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Elles sont applicables aussi bien pour les constructions nouvelles que les extensions de constructions existantes, ou les changements de destination. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Tous usages, affectations des sols, constructions et activités ne correspondant pas aux destinations et leurs sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessous sont réputées interdites, à l'exception de celles qui sont mentionnées au paragraphe 2 de la présente sous-section.

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
N	La zone N désigne les secteurs à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et paysages, de l'exploitation de la forêt et de la nécessité de prévenir certains risques	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière	<p>Dans la zone N et ses différents secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) 	<p>Peuvent être autorisés les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</p> <p>Sont également autorisés les changements de destination des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, en habitation ou en local d'hébergement touristique, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur</p> <p>Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées sous réserve d'être inférieures à 50 mètres² d'emprise au sol</p> <p>Les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou forestière, et à la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p>
		Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Ne	Le secteur est destiné à l'accueil des installations et équipements de traitement des eaux	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>En secteur Ne, sont autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et ouvrages de sports et de loisirs de plein air, sous réserve de leur caractère réversible et/ou démontable - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que leurs opérations liées (exhaussements, affouillements) sous réserve qu'ils soient liés à la création, l'extension ou la réfection d'installations et équipements de traitement des eaux - Les autres locaux techniques et industriels des administrations publiques sous réserve de contraintes techniques justifiant leur présence indispensable 	

Libellé	Vocation générale	Destinations et sous-destinations autorisées		Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
		Destinations	Dont uniquement les sous-destinations suivantes	Interdictions	Conditions et limitations
Nt	Le secteur a vocation à accueillir des constructions et installations touristiques	Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier et touristique	<p>Dans la zone N et ses différents secteurs, sont interdits les usages et affectations des sols, constructions et activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tous usages, et affectations des sols, constructions et activités susceptibles d'induire des présomptions de pollutions et/ou de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière - Tous usages et affectations des sols, constructions et activités liés à des exploitations de carrières au sens des articles L311-1 et suivants du Code Minier - Le dépôt de déchets de toutes natures (ferrailles, véhicules usagés, déchets inertes issus de la construction ou de la démolition...) <p>A l'exception du secteur Nt, sont interdits les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</p>	<p>En secteur Nt, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains de camping et habitations légères de loisirs, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur en matière d'hôtellerie de plein air, qu'il ne soit aucunement porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et du respect des dispositions de l'article N2. - L'aménagement des constructions existantes dans le respect de leur aspect extérieur et de leurs qualités architecturales, ainsi que les piscines, sous réserve du respect des dispositions de l'article N2. <p>Peuvent être autorisés les extensions de constructions à usage d'habitation et leurs annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</p>
Np	Le secteur a pour vocation de protéger la vallée de la Seudre	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>A l'exception du secteur Nt, sont interdits les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement de résidences mobiles (caravanes, mobil-homes...)</p>	<p>En secteur Np, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les opérations destinés à l'accueil ou à l'information du public, les travaux d'intérêt public de type cheminements piétonniers (conçus sans imperméabilisation du sol), les aménagements visant à assurer la prévention et la lutte contre les risques et/ou la remise en état des continuités écologiques ainsi que tout aménagement nécessaire à l'hygiène et à la sécurité publique sous réserve de leur caractère indispensable - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés ainsi que leurs opérations liées (exhaussements, affouillements) sous réserve de leur caractère indispensable

SOUS-SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N2 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles exprimées dans le présent article excluent tout effet normatif sur les équipements, réseaux et ouvrages techniques d'intérêt collectif correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1. Obligations en matière de densité et d'emprise au sol des constructions

En zone N et son secteur Nt, les règles suivantes d'emprise au sol sont à respecter, à savoir :

- **Les travaux d'extension des constructions à usage d'habitation**, réalisés en une ou plusieurs fois, ne devront pas créer **50 % d'emprise au sol supplémentaire** en référence à l'emprise au sol de la construction principale constatée à la date d'approbation du PLU, **dans une limite totale de 60 mètres² d'emprise**.
- **Les constructions annexes** des constructions principales d'habitation **n'excéderont pas 60 mètres²** d'emprise au sol au totale, créée en une ou plusieurs fois, et devront être implantées **à moins de 20 mètres** du point le plus éloigné de la construction principale existante.
- **Les piscines et leur équipements techniques**, distingués des autres annexes par le présent règlement, sont autorisées à raison d'un bassin limité à 32 mètres² d'emprise, et devront être implantées **à moins de 25 mètres** du point le plus éloigné de la construction principale.
- Hors secteurs Ne et Np, l'emprise au sol des constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière doit être inférieure **à 50 mètres²**.

Dans le secteur Nt uniquement, sous réserve du bon respect des orientations d'aménagement et de programmation, les règles suivantes d'emprise au sol sont à respecter, à savoir :

- Les constructions et installations liées à l'hébergement hôtelier et touristique de type habitations légères de loisirs, sous réserve que leur surface de plancher cumulée totale n'excède pas 150 mètres² et que le nombre d'unités d'hébergement soit inférieur à 10.
- Les piscines, locaux et installations techniques, sous réserve que ces derniers s'implantent à moins de 50 mètres de la construction existante, à la date d'approbation du PLU, au sein du secteur.
- Les aires de stationnement en proportion des besoins nécessaires aux usages autorisés dans le secteur, sous réserve que celles-ci soient réalisées à l'aide de revêtements et matériaux perméables, et qu'elles incorporent des plantations de manière à garantir leur insertion dans l'environnement.
- Les extensions et annexes des constructions principales d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, demeurent assujetties aux règles d'emprise de la zone N.

Dans le secteur Ne uniquement, en sus des installations et ouvrages de sports et de loisirs autorisés, sont admises les aires de stationnement sous réserve que celles-ci soient réalisées à l'aide de revêtements et matériaux perméables, et qu'elles incorporent des plantations de manière à garantir leur insertion dans l'environnement.

2. Conditions de hauteur

La hauteur absolue d'un bâtiment est mesurée à partir du sol naturel avant aménagement. Le règlement précise lorsque cette hauteur se réfère à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faitage.

- **La hauteur des constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière est limitée à 4 mètres** au faitage ou au point le plus haut.

- La hauteur des **constructions principales à destination et usage d'habitation**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **6 mètres**, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau.
- La hauteur des constructions annexes des constructions à destination de l'habitation ne peut excéder **4 mètres** au faîtage ou au point le plus haut.
- La hauteur de toute construction, tout ouvrage et installation réalisé **dans le secteur Ni**, ne pourra excéder **5 mètres** au faîtage, ou au point le plus haut, hors cas des extensions et annexes des constructions principales d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU qui demeurent soumises aux règles du secteur N.

Des normes de hauteur pourront alternativement être admises pour les constructions principales, à savoir :

- Le faîtage de la nouvelle construction peut s'aligner sur celui d'une construction de plus grande hauteur, mitoyenne ou implantée sur une unité foncière adjacente.
- Selon la topographie du terrain d'assiette, il pourra être imposé une implantation du plancher bas de la construction à un niveau égal ou supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de ce niveau.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs définies ci-contre peuvent faire l'objet de travaux de réfection/réhabilitation ou d'extension en conservant leur hauteur actuelle.
- La hauteur de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité et/ou fonction autorisée dans la zone (cheminées, antennes, autres petites superstructures...), n'est pas réglementée, de même que la hauteur des équipements et réseaux correspondant à la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2. Conditions d'implantation des construction par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les règles d'implantation des constructions au regard des voies, emprises publiques, chemins ruraux ou toute limite s'y substituant sont appliquées au nu du mur de la façade principale ou au mur-pignon. Elles sont interprétées au regard de la voie réputée principale ou à défaut, au regard du voisinage urbain.

Les constructions nouvelles ainsi que leurs extensions et leurs annexes, devront s'implanter :

- **En retrait minimum de 10 mètres** vis-à-vis de la limite d'emprise des routes départementales.
- **En retrait minimum de 5 mètres** vis-à-vis de la limite des autres voies et emprises existantes, ouvertes à la circulation.

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-contre, seront tolérées et leur implantation sera libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation.

3. Conditions d'implantation au regard des limites séparatives

Les règles d'implantation sont appliquées en référence à la partie la plus avancée de la construction.

Les constructions nouvelles, les extensions de constructions principales et leurs annexes pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, ou s'implanter en retrait de ces limites dès lors que ce dernier soit au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à **4 mètres**.

1. Obligations en matière d'adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel. Leur implantation doit épouser au mieux la pente du terrain d'assiette en limitant au maximum les remblais et excavations, sauf en cas d'impératif de sécurité publique, de viabilisation du terrain par les réseaux ou de gestion des écoulements pluviaux.

2. Aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel et/ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, leurs matériaux et teintes, ainsi que leurs équipements liés aux énergies renouvelables.

Les annexes pourront adopter des matériaux différents de la construction principale, mais devront s'accorder au mieux avec ses caractéristiques. Toutefois, lorsque les annexes sont recouvertes d'enduits, ceux-ci auront le même aspect que la construction principale. Par ailleurs, sur tous murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit sera strictement interdit.

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas entraîner une interdiction des constructions relevant des styles architecturaux contemporains ou d'une architecture dite « de création », de l'habitat « bioclimatique » ou des constructions faisant usage de matériaux à haute performance écologique et/ou énergétique, dès lors que ces choix sont justifiés et tiennent compte du caractère des lieux environnants.

- Obligations portant sur la réfection des constructions existantes

Le règlement doit être interprété dans l'objectif de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel des villages et des hameaux anciens de la commune.

- f) Les travaux de réfection des constructions existantes doivent s'inscrire dans le respect de leurs caractéristiques architecturales originelles (ordonnancement des ouvertures, pentes de toitures, aspect des couvertures, éléments de modénature...). Tout apport constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- g) La réfection des couvertures doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine et de leurs ouvertures si existantes (chiens assis...). L'apport de tuiles neuves doit être réalisé dans le respect de la forme et des teintes des tuiles d'origine. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
- h) La réfection des façades doit être réalisée dans le respect de leur aspect d'origine. Les façades en pierre de taille doivent être laissées apparentes. Les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect initial. La réfection des enduits existants sera réalisée dans le respect des teintes de la pierre de pays. L'aspect des enduits doit être lisse, taloché ou brossé.
- i) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. Les volets battants façade sur rue seront conservés ou remplacés à l'identique. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- j) L'ensemble des détails et modénatures existants sur la construction doit être conservé et mis en valeur à l'occasion de tous travaux de réfection (corniches, encadrements...).

- Obligations portant sur les constructions neuves à destination et usage d'habitation

- d) Par leur aspect et volume, les constructions nouvelles à destination de l'habitation doivent s'inspirer des caractéristiques architecturales des maisons traditionnelles de pays (maisons « saintongeaises » ou « charentaises ») et ne pas faire référence à des styles architecturaux extérieurs au paysage local. Les façades enduites adopteront des teintes proches des enduits traditionnels.

- e) Les toitures des nouvelles constructions adopteront deux versants de pente identique, comprise entre 27 et 33 %. Les toitures à quatre pans sont uniquement autorisées pour les constructions à étage. Les nouvelles couvertures devront s'apparenter aux couvertures des constructions traditionnelles de pays, par leur teinte et forme. Ces toitures seront en tuiles de type « roman » ou « canal », de teinte similaire aux couvertures traditionnelles. L'habillage des gouttières par caisson sera prohibé. Les ouvertures en toiture s'inscriront obligatoirement dans la pente du toit. Les toitures terrasses seront autorisées sur de faibles dimensions.
- f) Les fenêtres nouvelles créées en façade sur rue doivent respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes de la construction. L'aspect des baies et les menuiseries ne devra pas être vif et brillant. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.

- **Obligations portant sur les constructions à usage agricole ou forestier**

Le projet ne pourra être accepté que sous réserve de justifications particulières visant à son intégration satisfaisante au paysage et au caractère des lieux environnants. Il sera ainsi veillé à justifier le rôle quant au choix du site, de l'implantation, de la volumétrie et de l'aspect de la construction dans l'intégration du projet à l'environnement.

- **Obligations relatives à la qualité et à l'intégration paysagère des clôtures**

Les règles ci-après portent uniquement sur les clôtures qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.

Il n'est pas rendu obligatoire de clôturer une propriété foncière. Toutefois, si existantes, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec les constructions et clôtures implantées dans le voisinage.

Dans la zone A, la hauteur maximale des clôtures (hors pilastres) est définie à :

- 1,40 mètre en façade sur rue ;
- 1,80 mètres en limites séparatives.

Une hauteur supérieure pourra être admise en vue de prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs de clôture existants sur le terrain d'assiette, si réalisés en maçonnerie traditionnelle, devront être conservés ou réhabilités dans leur état d'origine.

Les clôtures situées au contact d'espaces à caractère agricoles et/ou naturels, ou en limites des secteurs de la zone U devront être obligatoirement constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre.

ARTICLE N4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Surfaces non-imperméabilisées et/ou éco-aménageables

En tous secteurs, les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés de façon à permettre la mise en œuvre des dispositions particulières définies par la sous-section 3 du présent règlement (résorption des eaux de ruissellement, obligations relatives à l'assainissement des eaux usées).

2. Prescriptions relatives aux plantations nouvelles sur le terrain d'assiette

Toute demande de permis de construire ou d'aménager donnera lieu à une description précise de la nature et de l'emplacement des éléments végétaux et autres éléments naturels préexistants. Il sera précisé les modifications apportées à ces éléments dans le cadre de l'exécution du projet.

Les nouvelles plantations d'arbres de haute-tige et de haies réalisées sur les unités foncières seront composées d'essences variées, adaptées aux caractéristiques naturelles du site. L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives sur le terrain d'assiette sera proscrite. Les dépôts et stockages des activités autorisées dans les différents secteurs devront être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation.

Les espaces libres de toute construction sur le terrain d'assiette doivent faire l'objet d'un traitement paysager (enherbement, plantations...), incluant l'intégration paysagère des équipements de stockage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE N5 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, et devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Alternativement, 1 place de stationnement sera exigée pour la création d'un nouvel hébergement touristique.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

SOUS-SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Conditions de desserte du terrain d'assiette

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect desdites conditions de sécurité.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Obligations relatives aux voies de circulation nouvelles

Tout terrain d'assiette doit être desservi par une ou plusieurs voies ouvertes à la circulation répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent également répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics (collecte des déchets, défense extérieure contre l'incendie...).

L'ouverture d'une voie nouvelle ouverte à la circulation pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la sécurité publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse ne seront tolérées que lorsque les caractéristiques des unités foncières et des constructions existantes ne permettent pas d'autres solutions. Les impasses doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les véhicules de services publics.

ARTICLE N7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable et assainissement des eaux usées

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Pour toute habitation ou bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération des eaux de pluies), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même en l'existence d'une vanne fermée.

Le préfet de département doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R2224-17 du Code Général des Collectivités Territoriales. En outre, les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

L'évacuation directe des eaux usées non-traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques au sein du réseau public d'assainissement devra être préalablement autorisée par le propriétaire du réseau, qui pourra exiger des prétraitements.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Gestion des eaux pluviales

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issus des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre des dispositions du Code de l'Environnement. Pour tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction, les eaux pluviales doivent être **résorbées sur l'unité foncière** ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés, sans créer de nuisances sur les propriétés voisines.

Selon l'importance des flux, il conviendra de définir la nature des ouvrages ainsi que leur dimensionnement et implantation nécessaires au respect de cette disposition. Ces ouvrages devront favoriser en premier lieu la résorption naturelle des eaux par infiltration en alternative au rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau d'assainissement collectif existant est interdit.

En cas d'impossibilité technique de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet (surface insuffisante, nature du sol, caractère du voisinage...), Les eaux pluviales pourront être rejetées au sein du réseau public si existant sous condition que :

- Ce réseau public le permette techniquement, et selon le respect d'un débit maximum défini par le gestionnaire de l'exutoire, et de telle sorte que l'écoulement des eaux soit assuré sans stagnation ;
- A condition que seul l'excès de ruissellement des eaux soit rejeté au réseau public existant, dès lors que toute autre solution susceptible de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux sur la parcelle ait été mise en œuvre, et que le débit de fuite du terrain naturel ne demeure pas aggravé par l'opération.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, télécommunication, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements à ces réseaux devront être réalisés en souterrain ou alternativement, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public. En outre, toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit quand ils existent, ou prévoir un raccordement ultérieur.