COMMUNE DE TRIZAY

Plan Local d'Urbanisme

3.REGLEMENT ECRIT

DOSSIER D'ARRET

Conseil Municipal du 8 Juillet 2026

Vu pour être annexé à la délibération du 08/07/2026

TRIZAY
GR 360
TRIZAY
Un TRÉSOR au cœur de la SAINTONGE

Gheco Urbanisme

Eau-Méga
Conseil en Environnement

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES 5
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme 5
Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs 5
Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions 7
Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (zonage) 8
Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 8
Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme 8
Article 7 : Reconstruction après sinistre 8
Article 8 : Les Espaces Boisés Classés (EBC) 9
Article 9: Périmètres archéologiques 9
Article 10 : Droit de Préemption urbain (DPU) 10
Article 11 : Permis de démolir 10
Article 12 : Clôtures soumises à déclaration préalable 10
Article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales 10
Article 14 : Périmètres de captage 11
TITRE 2 - REGLEMENT PAR ZONES 12
La zone Ua et le secteur Uav 13
CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale 14
Ua I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 14
Ua-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale 16
CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 18
Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 18
Ua II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 21
Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 28
Ua II-4- Stationnement 30
CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux 31
Ua-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets 31
Ua-III-2 - Desserte par les réseaux 31
LA ZONE Ub et les secteurs Ubv 34
CHAPITRE I de Ub - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale 35
Ub I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 35
Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale 38
CHAPITRE II de Ub - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 39
Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 39
Ub II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 42

Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions ..49
Ub II-4- Stationnement ..51
CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux ..52
Ub-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets ..52
Ub-III-2 - Desserte par les réseaux ..52
LA ZONE Ue et secteurs Uee, Uex ..55
CHAPITRE I de Ue - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites / Mixité fonctionnelle et sociale ..56
Ue I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ..56
Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale ..59
CHAPITRE II de Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..60
Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions ..60
Ue II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..61
Ue II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions ..65
Ue II-4- Stationnement ..66
CHAPITRE III de Ue- Équipement et réseaux ..67
Ue-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets ..67
Ue-III-2 - Desserte par les réseaux ..67
LA ZONE Ux et secteur Uxt ..70
CHAPITRE I de UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale ..71
UX I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ..71
Ux-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale ..73
Ux II-1 - Volumétrie et implantation des constructions ..74
Ux II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..75
Ux II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions ..77
Ux II-4- Stationnement ..79
CHAPITRE III de Ux - Équipement et réseaux ..80
Ux-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets ..80
Ux-III-2 - Desserte par les réseaux ..80
LA ZONE AU et LA ZONE AUx ..83
CHAPITRE I de AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites ..84
AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ..84
AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale ..86

CHAPITRE II de AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....87
AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....87
AU II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....88
AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....93
AU II-4- Stationnement.....94
CHAPITRE III de AU - Équipement et réseaux.....96
LA ZONE A ET LES SECTEURS Ac, Ap, Apv et STECAL Aa, Ad At.....99
CHAPITRE I de A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale.....98
A-I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....98
A-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale.....102
CHAPITRE II de A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....103
A-II-1 – Volumétrie et implantation des constructions.....103
A II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....107
A II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....116
A II-4- Stationnement.....118
CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux.....119
A-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets.....119
A-III-2 - Desserte par les réseaux.....119
LA ZONE N, LES SECTEURS Ne, NL, Np, et STECAL Na, Nec.....121
CHAPITRE I de N - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale.....122
N I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....122
N-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale.....127
CHAPITRE II de N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....128
N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....128
N II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....132
N II-4- Stationnement.....142
CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux.....143
N-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets.....143
N-III-2 - Desserte par les réseaux.....143
ANNEXE N° 1 : Essences recommandées.....158

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

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

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

Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage).
Les zones comprennent des secteurs.

ZONAGE	CARACTERISTIQUES	*VOCATIONS PRINCIPALES*
Ua	Centre bourg	*Habitat* *Commerces-tertiaire* *Equipements*
Uav	Noyaux anciens des villages	*Habitat* *Evolution des activités existantes (sans création)*
Ub	Extensions résidentielles denses à moyennement denses en extension du bourg	*Habitat*
Ubv	Extensions résidentielles denses à moyennement denses en extension de villages	*Habitat* *Evolution des activités existantes (sans création)*
Ue	Secteur d'équipements	*Equipements*
Uee	Secteur de l'ehpad	*Equipement EHPAD*
Uex	Secteur d'activités, d'équipements et de structures associatives	*Activités économiques agricoles, artisanales, industrielles, bureaux, entrepôts* *Equipements d'intérêt collectif*
Ux	Zone d'activités économiques	*Activités artisanales, industrielles*
Uxt	Secteur d'activités touristiques (hébergement restauration)	Activités touristiques, restauration, hôtels, hébergement
AU	Zone à urbaniser destinée à l'extension de l'habitat	*Habitat*
AUx	Zone à urbaniser destinée à l'extension de la zone d'activités	*Activités artisanales, industrielles*

ZONAGE	CARACTERISTIQUES	*VOCATIONS PRINCIPALES*
A	Zone agricole	*Activités agricole* *Extension et annexes habitations cadrées/limitées*
Aa	Secteurs dédiés à l'implantation d'abris à animaux (STECAL)	*Abris pour animaux, limités en emprises et en nombre*
Ac	Secteur d'exploitation de carrières en activité	*Exploitation de carrière*
Ad	Secteur de la déchèterie (STECAL)	*Activités liées à la déchèterie*
Ap	Zone agricole paysagère protégée	*Activités agricoles sans constructions*
Apv	Secteur de parcs photovoltaïques	*Parcs photovoltaïques*
At	Secteur d'hébergement touristique (Le Négrier) (STECAL)	*Hébergement touristique* *Aménagements liés aux loisirs*
N	Zone naturelle	*Naturel* *Exploitation forestière* *Extension et annexes habitations cadrées/limitées*
Na	Secteur patrimonial touristique de l'Abbaye (STECAL)	*Accueil du public* *Activités commerciales liées à l'Abbaye* *Equipements d'intérêt collectif*
Ne	Secteurs de stations d'épuration	*Equipements des STEP (2)*
Nec	Secteur d'équipement d'intérêt collectif (conseil départemental) (STECAL)	*Equipements du conseil départemental* *Locaux techniques, bureaux, accueil du public* *Dépôts / hangars*
NL	Secteur de loisirs	*Equipements sportifs et de loisirs* *Restaurant*
Np	Secteur du château de Buffetison	*Habitat* *Activité agricole (élevage équestre)*

Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les 5 destinations et 23 sous-destinations

Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **23 sous-destinations limitatives** suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :

1. Exploitation agricole
2. Exploitation forestière

2. Habitation :

3. Logement
4. Hébergement

3. Commerce et activité de service :

5. Artisanat et commerce de détail
6. Restauration
7. Commerce de gros
8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
9. Hébergement hôtelier
10. Autres hébergements touristiques
11. Cinéma

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

12. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
15. Salles d'art et de spectacles
16. Équipements sportifs
17. Lieux de culte
18. Autres équipements recevant du public

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

19. Industrie
20. Entrepôt
21. Bureau
22. Centre de congrès et d'exposition
23. Cuisine dédiée à la vente en ligne

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.
Il n'y a pas de demande d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.
En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.
Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.
Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

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

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

- Au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**
- Au titre de l'article L. 151-41,5° du code de l'urbanisme un **périmètre d'attente de projet d'aménagement global** (PAPAG)
- Au titre des articles L 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers :**
    - **Le patrimoine bâti** (bâtiments, murs, petit patrimoine)
    - **Les alignements d'arbres** (ronds verts pleins)
    - **Les plantations à réaliser** (ronds verts creux)
    - Les espaces verts protégés (espaces libres, parcs, jardins, espaces verts en interfaces agricoles…)
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : **les éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique:**
    - **Les zones humides**
    - **Le cours d'eau-du Buffetison**
    - **Les haies**
    - **Les boisements**
    - Suivant l'atlas risque inondation,
        - La **zone inondable exceptionnelle**
        - La **zone inondable fréquente**
- Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme,
    - **le périmètre de centralité commerciale**
    - **le linéaire commercial**
- Les **périmètres de captage** (informatif, renvoi aux SUP)

Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à des conditions d'aménagement particulières :

- Zone AU
- Zone AUx

Le PLU prévoit des OAP thématiques.

Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) :
«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Article 7 : Reconstruction après sinistre

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

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

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

Article 8 : Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.
Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Article 9: Périmètres archéologiques

- **Rappel de l'article R.111.3-2 du Code de l'Urbanisme :**
« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

- **Le titre III *(« Des découvertes fortuites »)* de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la commune qui avertit le Préfet soit auprès du Service Régional de l'Archéologie.** :
« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (…), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont té découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (…).
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (…) ».

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

- **La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive**, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à la « conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine ».
    - Rappel des décrets d'application du 16 janvier 2002 :
    Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
    En particulier le décret n°2002-89 s'applique aux secteurs qui abritent des sites archéologiques majeurs, protégés également au titre de des Monuments Historiques.
    « Art. 1er – Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »
    Le décret n°2002-90 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques préventives.

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

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

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

  Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.
  Conformément au Titre UU du lire V du Code du Patrimoine « les opérations d'aménagement de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent âtre entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde.

Article 10 : Droit de Préemption urbain (DPU)

Le Droit de préemption Urbain s'applique sur l'ensemble des zones de types U et AU du PLU.

Pour mémoire : délibération à l'approbation du PLU

Article 11 : Permis de démolir

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

Pour mémoire : délibération à l'approbation du PLU

Article 12 : Clôtures soumises à déclaration préalable

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, sur l'ensemble de la commune.

Pour mémoire : délibération à l'approbation du PLU

Article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales

Dans le respect du règlement de la voirie départementale 2026
Marges de recul minimales
Pour les routes départementales, le Département prescrit les marges de recul suivantes :

Hors agglomération :

Zone	Réseau 2x2	Réseau structurant	Autres voies
Zone U	15 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement
Zone AU	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone N	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone A	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement

Elles ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ni aux réseaux d'intérêt public. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations si les circonstances locales le justifient, notamment en cas de constructions existantes.

En agglomération :

Les marges de recul sont laissées à l'appréciation de la collectivité compétente en matière d'aménagement du territoire (commune ou établissement public de coopération intercommunale), notamment si l'implantation de la construction est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation (visibilité, …).

Autorisation d'accès - Restriction
Il peut faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers et la conservation du domaine public. L'autorisation d'accès prend la forme d'une permission de voirie instruite par le Département, gestionnaire de la route.
Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées hors agglomération ou en agglomération.
Tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle permission.
L'accès peut être refusé ou faire l'objet de prescriptions techniques justifiées par la conservation du domaine public ou par la sécurité des usagers de la voie publique ou celle des personnes utilisant cet accès. A ce titre, la décision du Département tiendra compte notamment de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de sa configuration, de la topographie des lieux, de la nature et de l'intensité du trafic.
Le regroupement d'accès est à privilégier. Sauf cas particuliers qui ne mettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales est limité à un par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé. Dans l'hypothèse où l'unité foncière est bordée par au moins deux voies ouvertes à la circulation publique, l'accès devra être réalisé sur la voie présentant le moins de risques, tant pour la sécurité des usagers que pour celle des utilisateurs de l'accès (voie communale, route départementale secondaire...). La création d'une contre-allée peut éventuellement être demandée.
En cas de division de terrain à la suite d'une autorisation d'urbanisme, il pourra être imposé un accès commun ou un regroupement d'accès.
Tout accès devenu inutile à la suite de l'évolution du parcellaire est à supprimer par le propriétaire.
L'autorisation pour la création d'un accès sur un terrain nu (dit :« accès agricole » ou « pas de champ »), n'emporte pas pour autant l'autorisation d'accès dans le cas d'une demande d'autorisation de construire.

Sur le réseau structurant **hors agglomération**, la création d'un nouvel accès ne sera par ailleurs envisagée qu'après avoir étudié toutes les solutions de regroupements d'accès ou de rabattement sur des voiries possédant déjà un accès sécurisé sur la route départementale.

Implantation de portails en bordure des routes départementales
Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé un recul minimum du portail par rapport à la limite du domaine public routier départemental, pour permettre le stockage de véhicules en dehors de la chaussée :
- De 5 mètres pour les accès riverains (véhicules légers),
- Autres usages au cas par cas.

Ecoulement des eaux pluviales
L'écoulement des eaux, dans les fossés des routes départementales, ne peut pas être modifié ni détourné, ni intercepté.

Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés des routes départementales, des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.

Article 14 : Périmètres de captage

Les périmètres de captage sont reportés au plan de zonage pour information et renvoi aux dispositions de la servitude d'utilité publique (annexe 6a du PLU).

TITRE 2 - REGLEMENT PAR ZONES

La zone Ua et le secteur Uav

Définition de la zone

La zone Ua et le secteur Uav correspondent à des zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle, ou en retrait de la rue avec petit jardin « de devant ».

La zone Ua correspond au centre bourg de Trizay.
Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, toutes les activités commerciales, de services et d'équipements caractéristiques du centre bourg.

Le secteur Uav correspond aux noyaux anciens des villages de Monthérault et de l'Aubray destinés prioritairement à l'habitat.

Objectifs :

Le règlement de la zone vise

- à confirmer et renforcer le rôle « centre » du bourg principal de Trizay (habitat, services, commerces, équipements…)
- à préserver le patrimoine urbain et architectural des noyaux anciens de "villages"
- de protéger des espaces de jardins au sein du bourg ancien et des villages

Les règles doivent permettre de conforter le bourg en prenant en compte la qualité architecturale et paysagère et les contraintes de circulation et de stationnement, en intégrant la préservation abords paysagers du bourg et des villages.

Présentation du règlement :

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

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

Ua I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

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

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ou conditionnées devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			**X**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	Logement	**X**		
	Hébergement	**X**		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	**X en Ua**	**X En Uav** – l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois)	
	Restauration	**X**		**X en Uav**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle	**X en Ua**		**X en Uav**
	Hébergement hôtelier et touristique	**X**		
	Autres hébergements touristiques		**X** à l'exception de l'hébergement touristique de plein air	
	Cinéma	**X en Ua**		**X en Uav**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X en Ua**		**X en Uav**
	Salles d'art et de spectacles	**X en Ua**		**X en Uav**

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	Équipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte		**X** Aménagements et extension des constructions existantes (églises)	
	Autres équipements recevant du public	**X**		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		**X** Sous réserve : - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement - de pas générer de problématiques de stationnement et/ou de circulations (tous véhicules y compris agricoles) Sont autorisées : - les extensions et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) , dans la limite de 20% de d'emprise au sol existante à l'approbation de la révision du PLU et de 100 m² d'emprise au sol totale après extension	
	Entrepôt			**X**
	Bureau	**X**		
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

<u>AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS</u>

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

L'ensemble des travaux, installations et aménagements autorisés ou conditionnés devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaire à la gestion de l'eau – ou indispensable à la défense incendie – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les parcs photovoltaïques			**X**

De plus,

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

Sont autorisés sous conditions :

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attenant.
  Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

Les extensions de constructions existantes et les annexes sont limitées : art Ua-II-1.

. **Les travaux relatifs aux éléments de patrimoine** repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 sont soumis à autorisation.

Ua-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

En zone Ua :

. Les nouvelles constructions ou changements de destination de constructions existantes à usage :
- d'artisanat et commerce de détail
- d'activités de services avec accueil de clientèle
- de restauration

ne sont autorisée que dans le périmètre de centralité porté au plan.

. Le long des linéaires commerciaux portés au plan de zonage,

- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination ou sous destination de :
  - Artisanat et commerce de détail
  - Activités de services avec accueil de clientèle
  - Restauration
  - Bureau
  - Equipement d'intérêt collectif

  sauf dans le cas de de cellules de surface de plancher inférieure à 50 m². Dans ce cas le changement de destination vers de l'habitation (logement, hébergement, garage, remise…) est admis.

- l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est admis aux conditions suivantes :
  - les accès en rez-de-chaussée permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
  - l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat ou pour une utilisation indépendante de ces étages

    sauf si :
  - la totalité des étages est effectivement nécessaire pour l'activité
  - la configuration de l'immeuble ou la morphologie ou l'occupation de l'immeuble ne le permet pas
  - la largeur de l'immeuble est insuffisamment importante pour le maintien ou la restitution d'un d'accès au niveau supérieur

En Uav :

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

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

Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

1/ **Les emprises maximales par sous-destinations conditionnées**, fixées à l'article Ua-I-1 doivent être respectées.

2/ **Dans les trames d'espaces verts protégés** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

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

- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 15 m²

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

- une extension de la construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, limitée à 20 m²
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 20 m²
- une annexe dans la limite d'une emprise de 20 m²
- une piscine
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines dès lors qu'ils s'inscrivent dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins

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

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

1/ Règles de hauteur

a) La hauteur absolue des constructions principales ne peut excéder 6,50 m à l'égout et 9 m au faîtage, soit pour les constructions a usage d'habitation : R + 1 niveau.

b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 m.

2/ Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

a) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)

e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lié à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

3/ Le long des voies départementales : voir Dispositions générales, *article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales*

1.3. Implantations

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

1/ Les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

a) En retrait de 10 mètres de l'axe des routes départementales 123 et 238.

b) A l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,

2/ Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies

b) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus

c) s'harmoniser avec une construction déjà implantée en retrait en prolongement des constructions mitoyennes existantes sur l'unité foncière ou sur une unité foncière attenante : dans ces conditions, la nouvelle construction devra s'aligner sur l'une des constructions voisines afin de conserver un alignement des façades

d) les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait

e) Les annexes isolées des constructions principales et les piscines

f) la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant

g) la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

h) si l'alignement est assuré par un mur plein existant ou une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ;

i) lorsque la configuration parcellaire ne permet pas de respecter la règle générale

j) Pour préserver un espace vert ou une clôture protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ou une haie protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

k) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

3/ Les clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues).

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2/ Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

b) Les saillies, les contreforts, murets et, d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m² d'emprise et de hauteur 4 m hors tout

c) La piscine (bassin et margelle) et son local technique doivent s'implanter en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,

d) les annexes isolées des constructions qui pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait ;

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

f) les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 2 m à compter de la limite de zonages de types A, N ou d'espaces boisés classés, à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m².

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

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

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Les projets de réhabilitation et d'aménagement des constructions traditionnelles doivent se rapprocher au plus près des préconisations reprises dans la charte architecturale des maisons saintongeaises annexé au règlement (CAUE17).

Sont distingués :
1°) les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
2°) l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
3°) les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « 1°) et 2)° »)
4°) Les dispositifs techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

<u>En Ua et Uav :</u>

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : patrimoine bâti et paysager protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et restauration de constructions anciennes

Les immeubles identifiés au plan de zonage (encadré) doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné. Les parties sans rapport avec leurs caractéristiques originelles peuvent être supprimées
Il en est de même :

- *pour les clôtures repérées au plan (liseré)*
- *pour les détails architecturaux repérés au plan (étoile rouge)*

<u>FACADES</u>
Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.
Lorsque les façades sont ordonnancées (alignement des baies), leur composition doit être respectée. Les transformations essentielles doivent s'inscrire dans l'ordonnancement.

<u>Pierre de taille :</u>
Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface.

- les encadrements de pierre doivent être conservés (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, doivent être conservés

Le jointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie et doit être réalisé par un mortier de chaux et de sable, de teinte claire.
Les remplacements ou les compléments doivent des faire en pierre de pays de même nature (calcaire).
Le ravalement ne doit pas être agressif.
Les joints des assises en pierre de taille ne doivent pas être élargis.

<u>Moellons :</u>

Les murs en moellons doivent être enduits. Dans ce cas, l'enduit doit être réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays.
Il doit être affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille.
L'enduit doit laisser les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.
L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.
Les constructions annexes ou non enduites à l'origine font exception à cette règle.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastique et métallique sont interdits.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement sont traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».
Couleurs des enduits : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

L'ajout de vêture sur les façades en pierre de taille ou comportant des éléments en pierre de taille est interdit.

Ouvertures :
Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.

Pour les anciennes maisons (maisons de maîtres, maisons bourgeoises, maisons de village, …) :
- L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté.

Pour les anciennes dépendances (granges, chais, écuries, etc.) :
- Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale.

Façades commerciales :
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public.
- Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.
- Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs.
- En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.
- En cas de réalisation d'une devanture en applique, celle-ci sera réalisée en bois peint

TOITURES

La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante.
L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.
Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.
Les dispositions anciennes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
Les menuiseries doivent être placées en retrait par rapport au nu de la maçonnerie.
Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier;
L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.
Les volets traditionnels à battants bois ou aspect bois peint à lames verticales sans barres, ni écharpes ou en persiennes sont à privilégier.

Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits sur rue.
Les portes de garage en bois ou aspect bois peint sont à privilégier.

Couleurs des menuiseries, portes et garages : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

CLOTURES PROTEGEES

Les clôtures repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées et mises en valeur.

Toutefois,

- Elles peuvent être modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées. : la largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.
- Une démolition ponctuelle peut également être admise pour la construction d'un bâtiment à l'alignement.

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

A titre général il ne doit pas être ajouté de dispositifs d'occultation ou surélévations par panneaux, brandes, etc. des ouvrages en serrurerie peuvent être admis.

Les clôtures en pierre de taille :

- Elles ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les clôtures en pierres en moellons :

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en privilégiant la pierre locale ; le liant, l'enduit ou le jointoiement en ciment sont proscrits,
- en prenant en compte la végétation spontanée,
- en prenant en compte la flore rupestre, la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Les murs bahuts surmontés d'une grille

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en conservant l'assise maçonnée traditionnelle et les éléments de serrurerie,
- en préservant l'aspect ajouré ; toutefois l'occultation par festonnage intégré dans la serrurerie peut être admise.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

CREATION ARCHITECTURALE

L'ensemble des règles établies n'interdit pas l''apport d'architecture contemporaine sur les immeubles identifiés ; celle-ci doit faire l'objet d'une recherche particulière en matière de rapport aux immeubles protégés, d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).
Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux- ci viseront à respecter L'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles, aspect du sol…).

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

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.
Elles doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

- les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.
- les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.
- les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.
- les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.
- les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Couleurs des enduits et des menuiseries : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent être en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.
Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, non peintes, de type canal ou romane et de tonalites mélangées et la couverture doit être de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %. Dans ce cas, le faitage est axe dans le sens de la plus grande longueur.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

CREATION ARCHITECTURALE

L'ensemble des règles établies ci-dessus n'interdit pas la création architecturale notamment pour les équipements publics qui peuvent se distinguer par leur valeur exemplaire et leur intégration paysagère. L'architecture contemporaine doit faire l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ANNEXES

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (dépendances, annexes) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

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

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

Sont admises :
− Les constructions maçonnées
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
− Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, à conditions :
- de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
- d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel
et sous réserve de bonne intégration paysagère

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public:
- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- Les bardages et couvertures en tôle
- Les chalets préfabriqués
- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse
- Les couleurs vives

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc) est interdit.
Le parement extérieur des murs peut être en pierre du pays, en moellons, enduit, recouvert d'un badigeon ou peint sans addition de colorant.
Les enduits et badigeons s'inspirent, pour la teinte et les matériaux de ceux utilisés dans la région.

- En limite des voies et des places publiques,

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres en façade sur rue.

La clôture sera constituée :
- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronne d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 m surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,50 m.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.
Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

Les clôtures suivantes sont interdites :
- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et panneaux de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, …)
- les entrelats de planches de bois
. les clôtures industrielles (de type rigide)

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).
Dans tous les cas, les dispositions de l'article Ua II-3, 6° doivent être respectées.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, activités sportives, ...etc., ne doivent pas être réalisés en bardage métallique.
Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.
Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

3˚) Les ouvrages techniques apparents :

Cela concerne notamment :

. l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
. les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur), les extracteurs…
. les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale

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

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

Les citernes à gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle a l'aide de végétaux notamment.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ni installes sur une ouverture, ni positionnes a moins de 3 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière.

Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.

Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

4˚) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.
La réalisation de construction mettant en œuvre objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables . sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère notamment vis-à-vis du bâti traditionnel.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accole ou attenant à celui-ci), doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière et s'effectuer en harmonie au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

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

- de ne pas altérer l'unité de paysage de toitures et de faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture.
Il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Implantation au sol des dispositifs :

On cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes… et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

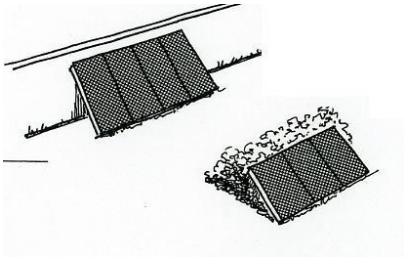

Schéma illustratif

Les façades solaires

Elles sont interdites :

- sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- sur les façades des immeubles implantés de part et d'autre des RD123 et 238

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée.
On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage extérieur des façades et toitures est déconseillé sur les immeubles construits avant 1948 afin de préserver les caractéristiques hygrothermiques, le dessin des façades et toitures, les détails et ornements architecturaux.

Le doublage des façades est interdit sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur les parties visibles depuis l'espace public.

Dans les autres cas (bâtiments non protégés, non visibles depuis l'espace public), il peut être admis sous conditions :

- L'aspect fini et la couleur du parement doivent d'intégrer en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- Le doublage de façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint à lames verticales.
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité.

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

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

Une surface non étanche devra atteindre au moins 25% de l'unité foncière afin de permettre l'absorption des eaux pluviales.

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

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

Toute opération a usage d'habitation de plus de 4 logements devra comporter au moins 5 % d'espaces verts communs d'un seul tenant.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées a raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant compose de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).

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

Sans objet.

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

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

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

Les alignements d'arbres et arbres identifiés sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire et sauf au droit des accès aux parcelles.

Les haies identifiées sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.
Elles doivent être maintenues et gérées dans l'objectif de maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux. Cette gestion permettra de garantir la préservation et la croissance optimale de ces éléments.

Une liste d'essences recommandées et interdites est consultable en annexe du règlement et dans l'OAP thématique n°3.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc…), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire.
Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité), qui devra au mieux s'insérer dans la trame boisée et paysagère existante, en évitant dans la mesure du possible les éléments les plus qualitatifs.
Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.
Toute essence abattue doit être nécessairement remplacée par essence locale, en privilégiant une haie multitraste composée d'essences diversifiées.
Le remplacement devra être conforme et cohérent avec le climat et la nature du sol (haies associées aux milieux humides, haies bocagères, …).

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées, conformément à la règle n°1 du SAGE Charente « Protéger les zones humides ».
Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Charente, dans toutes les zones identifiées comme humides réglementairement, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives
- Les affouillements et exhaussements des sols permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

En l'absence d'alternatives visant à éviter ou à réduire la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre conformément aux dispositions du SDAGE Adour-Garonne.
La compensation doit prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides en termes de fonctionnalités et de biodiversité.
La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi pour une durée minimum de cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

À défaut de pouvoir réunir les critères précédemment explicités, la compensation portera sur une surface égale à au moins 150 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

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

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement. (cf. dispositions relatives aux conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, chapitre III-2)

La réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. Les rejets supplémentaires doivent être maintenues et de préférence infiltrés sur le terrain. En

cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel. L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

Ua II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies.

Véhicules motorisés :

Sont exigées au minimum, pour les constructions à destination de :

Habitation	1 place de stationnement par logement

Le nombre de places nécessaires, calcule en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Véhicules 2 roues non motorisés :

Les constructions neuves à destination de logement doivent comporter un espace ou un local dédié au stationnement des 2 roues non motorisés (vélos), dans la construction principale ou en annexe.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

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

Accès

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

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

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

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

Le long des voies départementales : voir Dispositions générales, *article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales*

Voiries

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

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

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

Ua-III-2 - Desserte par les réseaux

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

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Les eaux pluviales doivent être gérées et traitées en priorité à la parcelle par une infiltration au plus proche du point de chute, sans engendrer de nuisances sur le foncier voisin.

Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

-par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;

-par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales doit miser sur des solutions fondées sur la nature et techniques alternatives (puisard, noue d'infiltration, maintien de surfaces végétalisées) adaptées au type d'opération, à la nature des sols et de l'espace disponible. Les potentiels espaces de rétention des eaux pluviales doivent être réfléchi en cohérence avec le paysage communal si les conditions le permettent.

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

des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer ou de stocker les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur strict ou sur le domaine public selon les modalités fixées par le gestionnaire. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées existant.

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

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE Ub et les secteurs Ubv

La zone Ub et secteurs Ubv correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées, extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extension du bourg principal (Ub) et des cœurs de villages de Monthérault et de l'Aubray (Ubv).

La proximité des équipements publics existants, en cours de réalisation ou programmés permet d'admettre immédiatement des constructions.

Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise :

- à privilégier un développement résidentiel qualitatif autour du bourg et des villages
- à requalifier les entrées et traverses de bourg et de villages et le tissu résidentiel «pavillonnaire» principalement
- à maîtriser l'urbanisation dans les hameaux et écarts bâtis

Présentation du règlement :

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

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

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

CONSTRUCTIONS

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

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ou conditionnées devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			**X**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	Logement	**X**	**Dans le périmètre du PAPAG au titre de l'article L.151.41-5 du CU**: - Une extension (unique, en une seule fois) des constructions existantes dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire - une annexe de surface inférieure à 20 m² par unité foncière	
	Hébergement	**X**		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		**X** **Artisanat :** Sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers Et - de constituer l'extension et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 20 % de d'emprise au sol existante et de 50 m² d'emprise au sol en extension	
	Restauration			**X**

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle		**X** Dans le volume de l'habitation ou en extension bâtimentaire, dans la limite de 50 m² (surface plancher**)**	
	Hébergement hôtelier			**X**
	Autres hébergements touristiques		**X** A l'exception de l'hébergement touristique de plein air	
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Équipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		**X** Sous réserves : . que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers Et - de constituer l'extension et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) , dans la limite de 20 % de d'emprise au sol existante et de 50 m² d'emprise au sol en extension	
	Entrepôt			**X**
	Bureau	**X** **En Ub**		
	Centre de congrès et d'exposition			**X**

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

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

L'ensemble des travaux, installations et aménagements autorisés ou conditionnés devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.

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

De plus,

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

Sont autorisés sous conditions :

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter

l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attenant.
Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

. A l'intérieur de la trame de zone inondable exceptionnelle
Sont seuls autorisés :

- Les extensions et les aménagements des constructions d'habitation sous réserve qu'ils ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher créé se situe 20 cm au-dessus de la cote de référence,
- Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale,
- Les constructions de vérandas sous réserve que leur surface ne dépasse pas les 30 m² et qu'elles se composent d'un muret de soubassement pour le soutien des baies
- L'installation de citerne sous réserve qu'elles reposent au-dessus de la cote de référence et qu'elles soient arrimées pour éviter tout risque de flottage,

Les caves et sous-sols sont interdits.

. **Les extensions de constructions existantes et les annexes** sont limitées : art Ub-II-1.

. Les travaux relatifs aux **éléments de patrimoine repérés** sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 sont soumis à autorisation.

. Dans le périmètre «PAPAG» (périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global) au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme

- les droits à construire sont limités dans l'attente d'un projet d'ensemble.

Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

1 / L'emprise au sol est limitée à **70 %** de la superficie des terrains

Les surfaces au sol des bâtiments ainsi que les terrasses et piscines sont comptabilisés dans cette emprise.

2 / Les emprises maximales par sous-destinations conditionnées, fixées à l'article Ub-I-1 doivent être respectées.

3/ Dans les trames d'espaces verts protégés identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

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

Sont autorisés,

- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 15 m²

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

Sont autorisés,

- une extension de la construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, limitée à 20 m²
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 20 m²
- une annexe dans la limite d'une emprise de 20 m²
- une piscine
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines dès lors qu'ils s'inscrivent dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins

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

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

1/ Règles de hauteur

a) La hauteur absolue des constructions principales ne peut excéder 6,50 m à l'égout et 9 m au faîtage, soit pour les constructions a usage d'habitation : R + 1 niveau.

b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder 4,50 m.

2/ Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

a) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.)

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

1. Les constructions principales au nu du mur de façade (balcon non compris), ou des extensions de constructions devront être implantées dans une bande de 0 à 8 m par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2/ Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies

b) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus

c) s'harmoniser avec une construction déjà implantée en retrait en prolongement des constructions mitoyennes existantes sur l'unité foncière ou sur une unité foncière attenante : dans ces conditions, la nouvelle construction devra s'aligner sur l'une des constructions voisines afin de conserver un alignement des façades

d) les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait

e) Les annexes isolées des constructions principales et les piscines

e) la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant

f) la reconstruction à l'identique de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

g) si l'alignement est assuré par un mur plein existant ou une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ;

h) lorsque la configuration parcellaire ne permet pas de respecter la règle générale

i) Pour préserver un espace vert ou une clôture protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ou une haie protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

j) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

k) le long des voies départementales

3/ Les clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues).

4/ Le long des voies départementales : voir Dispositions générales, *article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales*

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2/ Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :

a) Une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

b) Les saillies, les contreforts, murets et d'une manière générale les dépendances et les annexes inférieures à 40 m² d'emprise et de hauteur 4 m hors tout

c) La piscine (bassin et margelle) et son local technique doivent s'implanter en retrait minimum d'un mètre de la limite séparative,

d) les annexes isolées des constructions qui pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait ;

e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

f) les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 2 m à compter de la limite de zonages de types A, N ou d'espaces boisés classés, à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m².

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

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

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.
Les projets de réhabilitation et d'aménagement des constructions traditionnelles doivent se rapprocher au plus près des préconisations reprises dans la charte architecturale des maisons saintongeaises annexé au règlement (CAUE17).

Sont distingués :
1°) les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
2°) l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
3°) les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « 1°) et 2)° »)
4°) Les dispositifs techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

En Ub et Ubv :

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : patrimoine bâti et paysager protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et restauration de constructions anciennes

Les immeubles identifiés au plan de zonage (encadré) doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné. Les parties sans rapport avec leurs caractéristiques originelles peuvent être supprimées
Il en est de même :

- *pour les clôtures repérées au plan (liseré)*
- *pour les détails architecturaux repérés au plan (étoile)*

FACADES
Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.
Lorsque les façades sont ordonnancées (alignement des baies), leur composition doit être respectée. Les transformations essentielles doivent s'inscrire dans l'ordonnancement.

Pierre de taille :
Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface.

- les encadrements de pierre doivent être conservés (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, doivent être conservés

Le jointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie et doit être réalisé par un mortier de chaux et de sable, de teinte claire.
Les remplacements ou les compléments doivent des faire en pierre de pays de même nature (calcaire).

Le ravalement ne doit pas être agressif.
Les joints des assises en pierre de taille ne doivent pas être élargis.

Moellons :
Les murs en moellons doivent être enduits. Dans ce cas, l'enduit doit être réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays.
Il doit être affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille.
L'enduit doit laisser les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.
L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.
Les constructions annexes ou non enduites à l'origine font exception à cette règle.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastique et métallique sont interdits.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement sont traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».
Couleurs des enduits : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

L'ajout de vêture sur les façades en pierre de taille ou comportant des éléments en pierre de taille est interdit.

Ouvertures :
Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.

Pour les anciennes maisons (maisons de maîtres, maisons bourgeoises, maisons de village,…) :
- L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté.

Pour les anciennes dépendances (granges, chais, écuries, etc.) :
- Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale.

TOITURES
La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante.
L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.
Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES
Elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.
Les dispositions anciennes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
Les menuiseries doivent être placées en retrait par rapport au nu de la maçonnerie.
Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier ;
L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.
Les volets traditionnels à battants bois ou aspect bois peint à lames verticales sans barres, ni écharpes ou en persiennes sont à privilégier.
Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits sur rue.
Les portes de garage en bois ou aspect bois peint sont à privilégier.
Couleurs des menuiseries, portes et garages : les couleurs de la charte architecturale des maisons

saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

CLOTURES PROTEGEES

Les clôtures repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées et mises en valeur.

Toutefois,

- Elles peuvent être modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées. : la largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.
- Une démolition ponctuelle peut également être admise pour la construction d'un bâtiment à l'alignement.

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

A titre général il ne doit pas être ajouté de dispositifs d'occultation ou surélévations par panneaux, brandes, etc. des ouvrages en serrurerie peuvent être admis.

Les clôtures en pierre de taille :

- Elles ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les clôtures en pierres en moellons :

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en privilégiant la pierre locale ; le liant, l'enduit ou le jointoiement en ciment sont proscrits,
- en prenant en compte la végétation spontanée,
- en prenant en compte la flore rupestre, la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Les murs bahuts surmontés d'une grille

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en conservant l'assise maçonnée traditionnelle et les éléments de serrurerie,
- en préservant l'aspect ajouré ; toutefois l'occultation par festonnage intégré dans la serrurerie peut être admise.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

CREATION ARCHITECTURALE

L'ensemble des règles établies n'interdit pas l''apport d'architecture contemporaine sur les immeubles identifiés ; celle-ci doit faire l'objet d'une recherche particulière en matière de rapport aux immeubles protégés, d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux- ci viseront à respecter L'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles, aspect du sol…).

Zone Ub et secteur Ubv

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

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.
Elles doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

- les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.
- les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.
- les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.
- les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.
- les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Couleurs des enduits et des menuiseries : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent être en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.
Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, non peintes, de type canal ou romane et de tonalites mélangées et la couverture doit être de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %. Dans ce cas, le faitage est axe dans le sens de la plus grande longueur.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

CREATION ARCHITECTURALE

L'ensemble des règles établies ci-dessus n'interdit pas la création architecturale notamment pour les équipements publics qui peuvent se distinguer par leur valeur exemplaire et leur intégration paysagère. L'architecture contemporaine doit faire l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ANNEXES

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (dépendances, annexes) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.
La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Sont admises :
− Les constructions maçonnées
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
− Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, à conditions :
- de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
- d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel
et sous réserve de bonne intégration paysagère

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public:
- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- Les bardages et couvertures en tôle
- Les chalets préfabriqués
- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse
- Les couleurs vives

CLOTURES
Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc) est interdit.
Le parement extérieur des murs peut être en pierre du pays, en moellons, enduit, recouvert d'un badigeon ou peint sans addition de colorant.
Les enduits et badigeons s'inspirent, pour la teinte et les matériaux de ceux utilisés dans la région.

- En limite des voies et des places publiques,
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres en façade sur rue.

La clôture sera constituée :
- soit de végétaux de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronne d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 m surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,50 m.

- En limite séparative :
La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.
Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

Les clôtures suivantes sont interdites :
- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et panneaux de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, …)
- les entrelats de planches de bois
. les clôtures industrielles (de type rigide)

Zone Ub et secteur Ubv

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).
Dans tous les cas, les dispositions de l'article Ub II-3, 6° doivent être respectées.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, activités sportives, ...etc., ne doivent pas être réalisés en bardage métallique.
Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.
Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

3°) Les ouvrages techniques apparents

Cela concerne notamment :

. l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
. les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur), les extracteurs…
. les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public/collectif.
Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.
Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant.

Les citernes à gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle a l'aide de végétaux notamment.

Les climatiseurs ou pompes à chaleur ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ni installes sur une ouverture, ni positionnes a moins de 3 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale a part entière.

Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.
Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

4°) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.
La réalisation de construction mettant en œuvre objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère notamment vis-à-vis du bâti traditionnel.

L'implantation d'équipements, basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accole ou attenant à celui-ci), doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière et s'effectuer en harmonie au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

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

- de ne pas altérer l'unité de paysage de toitures et de faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture.
Il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Implantation au sol des dispositifs :

On cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes… et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

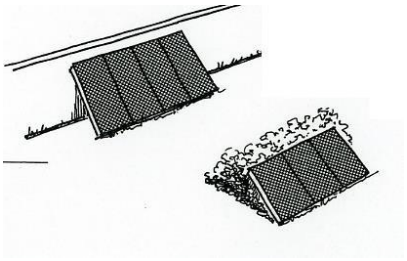

Schéma illustratif

Les façades solaires

Elles sont interdites :

- sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- sur les façades des immeubles implantés de part et d'autre des RD123 et 238

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée.
On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage extérieur des façades et toitures est déconseillé sur les immeubles construits avant 1948 afin de préserver les caractéristiques hygrothermiques, le dessin des façades et toitures, les détails et ornements architecturaux.

Le doublage des façades est interdit sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur les parties visibles depuis l'espace public.
Dans les autres cas (bâtiments non protégés, non visibles depuis l'espace public), il peut être admis sous conditions :

- L'aspect fini et la couleur du parement doivent d'intégrer en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- Le doublage de façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint à lames verticales.
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité.

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

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

Sans objet.

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

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.
Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant compose de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).

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

Sans objet.

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

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

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

Les plantations à réaliser (ronds verts creux) identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet de plantations : la haie extérieure en limite d'aménagement au contact de l'espace agricole doit retrouver la composition d'une haie bocagère avec des végétaux locaux et une forte valeur écologique (haie à strates arbustives et arborées) : (cf. Annexe 1 : liste des essences recommandées)

Les alignements d'arbres et arbres identifiés sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire et sauf au droit des accès aux parcelles.

Les haies identifiées sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.
Elles doivent être maintenues et gérées dans l'objectif de maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux. Cette gestion permettra de garantir la préservation et la croissance optimale de ces éléments.
Une liste d'essences recommandées et interdites est consultable en annexe du

règlement et dans l'OAP thématique n°3.
Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc…), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire.
Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité), qui devra au mieux s'insérer dans la trame boisée et paysagère existante, en évitant dans la mesure du possible les éléments les plus qualitatifs.
Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.
Toute essence abattue doit être nécessairement remplacée par essence locale, en privilégiant une haie multitraste composée d'essences diversifiées.
Le remplacement devra être conforme et cohérent avec le climat et la nature du sol (haies associées aux milieux humides, haies bocagères, …)

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées, conformément à la règle n°1 du SAGE Charente « Protéger les zones humides ».
Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Charente, dans toutes les zones identifiées comme humides réglementairement, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives
- Les affouillements et exhaussements des sols permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

En l'absence d'alternatives visant à éviter ou à réduire la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre conformément aux dispositions du SDAGE Adour-Garonne.
La compensation doit prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides en termes de fonctionnalités et de biodiversité.
La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi pour une durée minimum de cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.
À défaut de pouvoir réunir les critères précédemment explicités, la compensation portera sur une surface égale à au moins 150 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

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

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement. (cf. dispositions relatives aux conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, chapitre III-2)

La réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle

Zone Ub et secteur Ubv

aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. Les rejets supplémentaires doivent être maintenues et de préférence infiltrés sur le terrain. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel. L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage,
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

Ub II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques ou privées).

Véhicules motorisés :
Sont exigées au minimum, pour les constructions à destination de :

Habitation	2 places de stationnement par logement
Commerce et artisanat de détail	3 places par 100 m² de surface de vente créée
Activités de services avec accueil de clientèle Bureau	1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créé

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Véhicules 2 roues non motorisés :
Les constructions neuves à destination de logement doivent comporter un espace ou un local dédié au stationnement des 2 roues non motorisés (vélos), dans la construction principale ou en annexe.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.
Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux

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

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

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

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

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

Le long des voies départementales : voir Dispositions générales, *article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales*

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

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

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

Ub-III-2 - Desserte par les réseaux

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

Eau potable
Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.
Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.
Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Les eaux pluviales doivent être gérées et traitées en priorité à la parcelle par une infiltration au plus proche du point de chute, sans engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :
-par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
-par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales doit miser sur des solutions fondées sur la nature et techniques alternatives (puisard, noue d'infiltration, maintien de surfaces végétalisées) adaptées au type d'opération, à la nature des sols et de l'espace disponible. Les potentiels espaces de rétention des eaux pluviales doivent être réfléchi en cohérence avec le paysage communal si les conditions le permettent.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal.

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

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer ou de stocker les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur strict ou sur le domaine public selon les modalités fixées par le gestionnaire. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées existant.

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

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE Ue et secteurs Uee, Uex

Définition de la zone et des secteurs

La zone **Ue** correspond à la zone d'équipement d'intérêt collectif du bourg de Trizay.

Elle comporte des secteurs :

- **Uee** : secteur de l'Ehpad à Monthérault

- **Uex** : secteur mixte d'équipements, d'activités économiques et de structures associatives à l'est du bourg

Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise :

- à confort les équipements structurants de la commune, principalement dans le bourg
- à encadrer la mixité et la mutation des usages dans le secteur à l'est de la rue du stade
- à prendre en comptes les activités de l'Ehpad

Présentation du règlement :

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

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

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

CONSTRUCTIONS

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

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ou conditionnées devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**		**X** **En Uex** Uniquement, en extension des constructions agricoles existantes, les espaces de stockage, transformation et de vente (sans élevage)	**X** **En Ue, Uee**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	**Logement**		**X** **En Ue, Uee** à condition que le logement soit lié et nécessaire au gardiennage et à la surveillance d'équipements d'intérêt collectif, et sous réserve : – Que la surface de plancher n'excède pas 80m² – Que le logement soit intégré au volume de la construction à usage d'équipement d'intérêt collectif	**X** **en Uex**
	Hébergement			**X**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros	**X** **En Uex**		**X** **en Ue, Uee**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hôtels			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	**X**		
	Locaux techniques et	**X**		

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
	industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X En Ue, Uee**		**X en Uex**
	Salles d'art et de spectacles	**X En Ue**		**X en Uee, Uex**
	Équipements sportifs	**X En Ue et Uex**		**X en Uee**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public	**X en Ue, Uex**		**X en Uee**
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**		**X En Uex** Sous réserves : . que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers Et - de constituer l'extension et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 20 % de d'emprise au sol existante et de 50 m² d'emprise au sol en extension.	**X en Ue, Uee**
	Entrepôt		**X En Uex** Sous réserves : . que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers Et - de constituer l'extension et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 20 % de d'emprise au sol existante et de 50 m² d'emprise au sol en extension.	**X en Ue, Uee**
	Bureau	**X en Uex**		**X en Ue, Uee**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

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

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

L'ensemble des travaux, installations et aménagements autorisés ou conditionnés devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		**X** A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	**X**		
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux		**X** Sous réserve - qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère - qu'ils soient liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et à la gestion des dits matériaux et déchets	
Parc photovoltaïque			**X**

De plus,

. **En Uee, à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés** portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :

Sont autorisés sous conditions :

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attenant.
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux

Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

. Les nouvelles constructions ou changements de destination de constructions existantes à usage :

- d'artisanat et commerce de détail
- Activités de services avec accueil de clientèle
- Restauration

ne sont autorisée que dans le périmètre de centralité porté au plan.

. Le long des linéaires commerciaux portés au plan de zonage,

- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination ou sous destination de :
  - Artisanat et commerce de détail
  - Activités de services avec accueil de clientèle
  - Restauration
  - Bureau
  - Equipement d'intérêt collectif

  sauf dans le cas de de cellules de surface de plancher inférieure à 50 m². Dans ce cas le changement de destination vers de l'habitation (logement, hébergement, garage, remise…) est admis.

- l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est admis aux conditions suivantes :
  - les accès en rez-de-chaussée permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
  - l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat ou pour une utilisation indépendante de ces étages

    sauf si :
    - la totalité des étages est effectivement nécessaire pour l'activité
    - la configuration de l'immeuble ou la morphologie ou l'occupation de l'immeuble ne le permet pas
    - la largeur de l'immeuble est insuffisamment importante pour le maintien ou la restitution d'un d'accès au niveau supérieur

En Uee, Uex :

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

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

Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

1.2. Hauteur maximale

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Zone Ue, secteur Uex :
Les constructions nouvelles, devront être implantées à l'alignement ou au-delà de 5 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Secteur Uee :
Les constructions doivent être implantées :
- à 10 m minimum de la RD
- à l'alignement ou au-delà de 5 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées

Le long des voies départementales : voir Dispositions générales, *article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales*

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Il n'est pas fixé de règle.

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

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Sont distingués :
1°) les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
2°) l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
3°) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : patrimoine bâti et paysager protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et restauration de constructions anciennes

Les immeubles identifiés au plan de zonage (encadré) doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné. Les parties sans rapport avec leurs caractéristiques originelles peuvent être supprimées
Il en est de même :

- *pour les clôtures repérées au plan (liseré)*
- *pour les détails architecturaux repérés au plan (étoile rouge)*

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords).
Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

Les projets de réhabilitation et d'aménagement des constructions traditionnelles doivent se rapprocher au plus près des préconisations reprises dans la charte architecturale des maisons saintongeaises annexé au règlement (CAUE17).

FACADES
Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Pierre de taille :
Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface.

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, sont à conserver

Le jointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie avec un mortier de chaux et de sable, de teinte claire.
Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays de même nature (calcaire).
Le ravalement ne doit pas être agressif.
Les joints des assises en pierre de taille ne doivent pas être élargis.

Moellons :
Les murs en moellons seront obligatoirement enduits. Dans ce cas, l'enduit sera réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays.
Il sera affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille.
L'enduit devra laisser les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.
L'aspect des enduits devra être lisse, talochés ou brossés.
Les constructions annexes ou non enduites à l'origine feront exception à cette règle.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques sont interdits

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».

Ouvertures :
Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.
Couleurs des enduits : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

Pour les anciennes maisons (maisons de maitres, maisons bourgeoises, maisons de village, …) :
- L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté

Pour les anciennes dépendances (granges, chais, écuries, etc.) :
- Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés

TOITURES
La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante.
L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
Les châssis sont autorisés en nombre limité et seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.
Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES
Elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.
Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible.
Les menuiseries seront placées en retrait par rapport au nu de la maçonnerie.
Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier ;
L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

Les volets traditionnels à battants bois ou aspect bois peint à lames verticales sans barres, ni écharpes ou en persiennes sont à privilégier.
Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits sur rue.

Couleurs des menuiseries, portes et garages : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

Les portes de garage en bois ou aspect bois peint sont à privilégier.

CLOTURES PROTEGEES
Les clôtures repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées et mises en valeur.

Toutefois,

- Elles peuvent être notamment modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées.
- La largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.
- Une démolition ponctuelle peut également être admise pour la construction d'un bâtiment à l'alignement.

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

A titre général il ne doit pas être ajouté de dispositifs d'occultation ou surélévations par panneaux, brandes, etc.

Les clôtures en pierre de taille :

- Elles ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les clôtures en pierres en moellons :

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en privilégiant la pierre locale ; le liant, l'enduit ou le jointoiement en ciment sont proscrits,
  - en prenant en compte la végétation spontanée,
  - en prenant en compte la flore rupestre, la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Les murs bahuts surmontés d'une grille

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en conservant l'assise maçonnée traditionnelle et les éléments de serrurerie,
- en préservant l'aspect ajouré ; toutefois l'occultation par festonnage intégré dans la serrurerie peut être admise.

CREATION ARCHITECTURALE

L'ensemble des règles établies n'interdit pas l'apport d'architecture contemporaine sur les immeubles identifiés ; celle-ci doit faire l'objet d'une recherche particulière en matière de rapport aux immeubles protégés, d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

Les équipements publics peuvent se distinguer par leur valeur exemplaire et leur intégration paysagère.

ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux- ci viseront à respecter L'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles, aspect du sol…).

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

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

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc).

3°) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

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

La réalisation de construction mettant en œuvre objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables. sont encouragées. Néanmoins, ils doivent **rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère notamment vis-à-vis du bâti traditionnel**.

L'implantation d'équipement, base sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accole ou attenant à celui-ci), doit être considérée comme un élément de composition architecturale a part entière et s'effectuer en harmonie au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

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

- de ne pas altérer l'unité de paysage de toitures et de faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture

La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
Il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Implantation au sol des dispositifs :
On cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes… et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

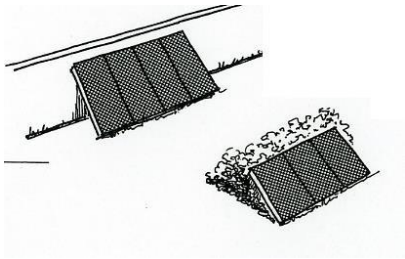

Schéma illustratif

Les façades solaires
Elles sont interdites sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les éoliennes domestiques
L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée. On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Le doublage extérieur des façades et toitures
Le doublage extérieur des façades et toitures est déconseillé sur les immeubles construits avant 1948 afin de préserver les caractéristiques hygrothermiques, le dessin des façades et toitures, les détails et ornements architecturaux.

Le doublage des façades est interdit sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur les parties visibles depuis l'espace public

Dans les autres cas il est admis sous conditions :

- L'aspect fini et la couleur du parement doivent d'intégrer en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- Le doublage de façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint à lames verticales.
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité.

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

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

Sans objet.

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

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.
Les plantations devront présenter un caractère paysager varié dans les essences employées et dans des choix de variétés locales (voir annexe 1 au règlement).

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

Sans objet.

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

Les alignements d'arbres et arbres identifiés sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire et sauf au droit des accès aux parcelles.

Les plantations à réaliser (ronds verts creux) identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet de plantations : alignement d'arbres jouant le rôle de filtre paysager le long des terrains agricoles

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

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement. (cf. dispositions relatives aux conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, chapitre III-2)

La réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. Les rejets supplémentaires doivent être maintenues et de préférence infiltrés sur le terrain. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel. L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

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

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage,
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

Ue II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

CHAPITRE III de Ue- Équipement et réseaux

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

Accès

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

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

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

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

Le long des voies départementales : voir Dispositions générales, *article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales*

Voiries

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

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m.

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

Ue-III-2 - Desserte par les réseaux

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

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Les eaux pluviales doivent être gérées et traitées en priorité à la parcelle par une infiltration au plus proche du point de chute, sans engendrer de nuisances sur le foncier voisin.

Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

-par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;

-par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales doit miser sur des solutions fondées sur la nature et techniques alternatives (puisard, noue d'infiltration, maintien de surfaces végétalisées) adaptées au type d'opération, à la nature des sols et de l'espace disponible. Les potentiels espaces de rétention des eaux pluviales doivent être réfléchi en cohérence avec le paysage communal si les conditions le permettent.

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

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des

photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer ou de stocker les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur strict ou sur le domaine public selon les modalités fixées par le gestionnaire. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées existant.

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

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE Ux et secteur Uxt

Définition de la zone

La **zone Ux** correspond à la zone d'activités économiques.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux, ainsi que les entrepôts.

Le **secteur Uxt** correspond au secteur touristique et de loisirs aux abords du lac du Bois Fleuri, il est destiné aux activités liées au tourisme et plus précisément à l'activité d'hôtel et de restaurant.

Objectifs :

Le règlement de la zone et du secteur vise à permettre le confortement et l'aménagement des activités économiques.

Présentation du règlement :

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

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

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

CONSTRUCTIONS

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

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ou conditionnées devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la circulation, le stationnement.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			**X**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	Logement		**X** **En UXt** Sous conditions (cumulatives): - de fonction, indispensable au gardiennage ou fonctionnement de l'activité - d'une surface max de 80 m² de surface plancher - dont le volume est intégré au bâtiment d'activité	**X** **en Ux!**
	Hébergement			**X**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		**X** **En Ux** Commerce de détail en annexe à une activité de production sur place, limité à une surface de 60 m² (type show-room)	**X** **en Uxt**
	Restauration	**X** **en Uxt**		**X** **en Ux**
	Commerce de gros	**X** **en Ux**		**X** **en Uxt**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier	**X** **en Uxt**		**X** **en Ux**
	Autres hébergements touristiques		**X** **en Uxt** sauf hébergement de plein air	**X** **en Ux**
	Cinéma			**X**

Zone Ux et secteur Uxt

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Équipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public	**X**		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	**X En Ux**		**X en Uxt**
	Entrepôt	**X En Ux**		**X en UXt**
	Bureau	**X En Ux**		**X en Uxt**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

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

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

L'ensemble des travaux, installations et aménagements autorisés ou conditionnés devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la circulation, le stationnement.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		**X** A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaire à la gestion de l'eau – ou indispensable à la défense incendie – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux		**X** **en Ux :** Sous réserve - qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère - qu'ils soient liés au fonctionnement des activités et à la gestion des dits matériaux et déchets	**X** **en Uxt**
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)			**X**
Les parcs photovoltaïques			**X**

Ux-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

Ux II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

En zone Ux :
Il n'est pas fixé de règle.

En secteur Uxt :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder 9 mètres mesurée a l'égout du toit, sauf impératif technique reconnu.

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz) dans le cas de contraintes techniques justifiées.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Toutes les constructions nouvelles au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées en retrait de 5 m au moins à partir de l'alignement des voies internes et emprises publiques, existantes ou projetées,

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Implantations par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait avec un recul au moins égal à la

moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classes (ICPE).

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (L = H/2) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

a) Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,…), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessite et la pertinence.

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

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) . – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.
L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

1. Principe général
On recherchera des **volumes simples et des formes épurées** en travaillant leur implantation pour mieux profiter de l'énergie primaire.
Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités

a) Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinte, bardage bois, bardage métallique laque ou plastique.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les façades de ton « blanc pur » et matériaux réfléchissants.
- Les couvertures de type tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes.

b) Les façades latérales et postérieures (arrières) des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

c) Les toitures terrasses sont autorisées.

d) Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doubles de haies vives (essences locales), ou bien de clair-voies.
La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

e) Les édifices techniques doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.
Tous les ouvrages techniques doivent recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

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

L'implantation d'équipement, base sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accole ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, doit être considérée comme un élément de composition architecturale a part entière.

Les appareils de climatisation, les extracteurs ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.
Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

Les énergies renouvelables :

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

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
Il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

Les panneaux solaires devront soit être intégrés, encastrés ou surimposés dans la toiture existante, soit implantés au sol.

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

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

Sans objet.

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

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantes.

2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées a raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les dépôts et stockages de matériaux ou déchets, réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épais et persistant compose de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).

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

Sans objet

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

En secteur Uxt :

Les **espaces boisés protégés**, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, installation d'un équipement public, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), ou sécuritaires (réduction des risques). Ces interventions devront conduire au maintien de l'intérêt paysager et/ou écologique du boisement.

Les haies identifiées sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.
Elles doivent être maintenues et gérées dans l'objectif de maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux. Cette gestion permettra de garantir la préservation et la croissance optimale de ces éléments.

Une liste d'essences recommandées et interdites est consultable en annexe du règlement et dans l'OAP thématique n°3.
Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc…), création d'un accès dans la limite de 10 m linéaire.
Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité), qui devra au mieux s'insérer dans la trame boisée et paysagère existante, en évitant dans la mesure du possible les éléments les plus qualitatifs.
Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.
Toute essence abattue doit être nécessairement remplacée par essence locale, en privilégiant une haie multitraste composée d'essences diversifiées.
Le remplacement devra être conforme et cohérent avec le climat et la nature du sol (haies associées aux milieux humides, haies bocagères, …).

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

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement. La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement. (cf. dispositions relatives aux conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, chapitre III-2)

La réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. Les rejets supplémentaires doivent être maintenues et de préférence infiltrés sur le terrain. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel. L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage,
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

Ux II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnements à créer devra être adapte au type et aux besoins des établissements recevant du public autorises dans la zone le tout en prenant en compte les aires déjà existantes notamment dans le secteur Uxt.

Il est exigé au minimum pour :

Les constructions à usage commerce et artisanat de détail (show-room)	1 places de stationnement par 40 m² de surface de vente
Les constructions à usage industriel, entrepôt	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons…
Les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

Toutefois, cette disposition peut être adaptée en cas de mutualisation du stationnement au sein de la zone.

Il est vivement recommandé

- de favoriser le photovoltaïque (ombrières)
- et/ou le verdissement des espaces de stationnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même.

CHAPITRE III de Ux - Équipement et réseaux

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile a une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à 5 mètres) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...
Les éventuelles nouvelles voies en impasse doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.
L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Ux-III-2 - Desserte par les réseaux

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

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Les eaux pluviales doivent être gérées et traitées en priorité à la parcelle par une infiltration au plus proche du point de chute, sans engendrer de nuisances sur le foncier voisin.

Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

-par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;

-par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales doit miser sur des solutions fondées sur la nature et techniques alternatives (puisard, noue d'infiltration, maintien de surfaces végétalisées) adaptées au type d'opération, à la nature des sols et de l'espace disponible. Les potentiels espaces de rétention des eaux pluviales doivent être réfléchi en cohérence avec le paysage communal si les conditions le permettent.

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

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer ou de stocker les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur strict ou sur le domaine public selon les modalités fixées par le gestionnaire. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées existant.

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

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE AU et LA ZONE AUx

Définition de la zone

La zone AU correspond à la zone à urbaniser résidentielle du bourg.
La zone AUx correspond à l'extension de la zone d'activités à l'est du bourg.

Objectifs :

- AU : accueil de nouvelles habitations sous la forme d'opération groupée, d'ensemble
- AUx : extension de la ZAE artisanale

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles définies au PLU.

Présentation du règlement :

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

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

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

CONSTRUCTIONS

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

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ou conditionnées devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			**X**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	Logement	**X en AU**		**X en AUx**
	Hébergement	**X en AU**		**X en AUx**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros	**X en AUx**		**X en AU**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Équipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	Autres équipements recevant du public		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	**X en AUx**		**X en AU**
	Entrepôt	**X en AUx**		**X en AU**
	Bureau	**X en AUx**		**X en AU**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

En outre,
<u>En zone AU,</u>
Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

- soit qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;
- soit qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant au moins 8 lots ou logements en zones AU,

<u>et sous réserve</u> :
- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone,
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

De plus,
. Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

<u>AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS</u>

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

L'ensemble des travaux, installations et aménagements autorisés ou conditionnés devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la circulation, le stationnement.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		**X** A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaire à la gestion de l'eau – ou indispensable à la défense incendie – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)			X
Les parcs photovoltaïques			X

De plus,

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

En zone AUx :
Sont autorisés :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux
- les allées d'accès, cheminement piétons

AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Sans objet.

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

AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Les surfaces au sol des bâtiments ainsi que les terrasses et piscines sont comptabilisés dans cette emprise.

En zone AU :
L'emprise au sol est limitée à 70 % de la superficie des terrains.

En secteur AUx :
L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie des terrains.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes.

En secteurs AU :
Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 m à l'égout et 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les bâtiments annexes détachés de la construction principale doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage.

En secteur AUx:
Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 9m.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

En secteurs AU :
Les constructions principales (nouvelles), au nu du mur de façade devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit en retrait dans une bande de 0 à 6 mètres comptée depuis l'alignement

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement

En secteur AUx :
Les constructions devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement sur rue.

Implantations par rapport aux limites séparatives

EN SECTEUR AU :

- Les constructions nouvelles principales peuvent s'implanter en limite(s) séparatives(s) ou se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3,00 m de la limite séparative
- Les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative ou à 2 m minimum des limites séparatives.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m des limites séparatives.
- L'implantation doit respecter les orientations définies à l'OAP.
- Les constructions de toute nature sont interdites (constructions et clôtures) dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A

EN SECTEUR AUx :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparatives(s) ou se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3,00 m de la limite séparative
- Les constructions sont interdites (sauf clôtures), dans la bande d'espaces verts protégés portée au plan de zonage (Art L 151-19 du cu)

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

*Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

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

Prescriptions générales

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.
Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

1°) Les constructions neuves

1.1 EN ZONE AU :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.
L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.
Elles doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

- les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.
- les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.
- les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.
- les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.
- les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Couleurs des enduits et des menuiseries : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent être en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.
Les toitures sont en tuiles de terre cuite creuses, non peintes, de type canal ou romane et de tonalites mélangées et la couverture doit être de préférence à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %. Dans ce cas, le faitage est axe dans le sens de la plus grande longueur.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

CREATION ARCHITECTURALE

L'ensemble des règles établies ci-dessus n'interdit pas la création architecturale notamment pour les équipements publics qui peuvent se distinguer par leur valeur exemplaire et leur intégration paysagère.
L'architecture contemporaine doit faire l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ANNEXES

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (dépendances, annexes) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.
La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Sont admises :
− Les constructions maçonnées
- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
− Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, à conditions :
  - de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
  - d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel
  et sous réserve de bonne intégration paysagère

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public :
- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- Les bardages et couvertures en tôle
- Les chalets préfabriqués

- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse
- Les couleurs vives

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc) est interdit.
Le parement extérieur des murs peut être en pierre du pays, en moellons, enduit, recouvert d'un badigeon ou peint sans addition de colorant.
Les enduits et badigeons s'inspirent, pour la teinte et les matériaux de ceux utilisés dans la région.

- En limite des voies et des places publiques,

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres en façade sur rue.

La clôture sera constituée :

- soit de végétaux de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellons,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronne d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 m surmontée d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,50 m.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.
Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

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

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et panneaux de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, …)
- les entrelats de planches de bois
. les clôtures industrielles (de type rigide)

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A).
Dans tous les cas, les dispositions de l'article AU II-3, 6° doivent être respectées.

1.2.EN ZONE AUx :

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les façades de ton « blanc pur » et matériaux réfléchissants.
- Les couvertures de type tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes, sont interdites.

La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes d'ocre claire à brun. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade (20%).
Sont à privilégier les matériaux tels que le bois, la pierre, le verre, le béton ou l'acier.

Clôtures
Si une clôture est établie en bordure des voies, en bordure d'emprises publiques ou en limites séparatives, celle-ci ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 m.
Une dérogation est possible si la nature de l'activité le justifie, sans dépasser une hauteur de 3m.

En cas d'utilisation de grillages pour les clôtures, ceux-ci devront être rigides et de couleur foncée pour faciliter l'intégration paysagère.
Ils devront être doublés d'une haie arbustive en limite de zones de type A et N. Celle-ci sera composée d'essences locales (se reporter à liste d'essences recommandées annexée au règlement écrit.
Il est préconisé d'associer des végétaux de hauteurs différentes pour former une haie multistrate (exemple : Eglantier, Fusain d'Europe, Troène commun, Prunellier, Erable champêtre, Noisetier commun, Aubépine monogyne, Chèvrefeuille).

2°) Les ouvrages techniques apparents

Cela concerne notamment :
. l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
. les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur), les extracteurs…
. les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale

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

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant. Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.

Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

3°) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.
La réalisation de construction mettant en œuvre objectifs de performance énergétique, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables . sont encouragées. Néanmoins, ils doivent **rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère notamment vis-à-vis du bâti traditionnel**.

L'implantation d'équipement, base sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques, en extérieur du bâtiment principal (accole ou attenant à celui-ci), doit être considérée comme un élément de composition architecturale a part entière et s'effectuer en harmonie au regard de la trame des ouvertures des façades en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.
Aussi, il faudra impérativement tenir compte des critères suivants :

- La forme,
- La proportion,
- L'insertion,
- La position,
- L'association
- Les nuisances sonores.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

En zone AU :

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

- de ne pas altérer l'unité de paysage de toitures du bourg de faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage
- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture.
Il doit être évité de les positionner sur les croupes.

En zone AUx :

Ils devront soit être intégrés, encastrés ou surimposés dans la toiture existante, soit implantés au sol.

Implantation au sol des dispositifs :

On cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes… et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

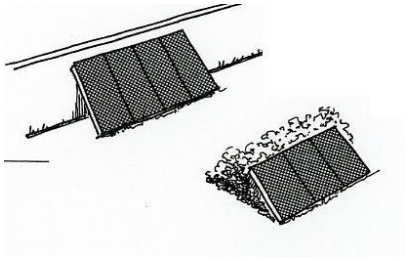

Schéma illustratif

Les façades solaires

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée. On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades être admis sous conditions :

- L'aspect fini et la couleur du parement doivent d'intégrer en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- Le doublage de façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint à lames verticales.
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité.

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

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

Sans objet.

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

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe 1 au présent règlement et OAP thématique n°3).

Les aires de stationnement de plus 100 m2 doivent être plantées a raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
Les dépôts et stockages de matériaux ou déchets, réalises directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masques par un écran de végétation épais et persistant compose de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).

Les espaces verts protégés, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être entretenus et plantés en limites de parcelles, pour constituer un espace tampon avec les zones d'habitat riveraines. La pérennité et le renouvellement de la végétation dans ces espaces devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

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

Sans objet.

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

Les plantations à réaliser (ronds verts creux) identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet de plantations :

. En zone AU :

- La haie extérieure en limite d'aménagement au contact de l'espace agricole doit retrouver la composition d'une haie bocagère avec des végétaux locaux et une forte valeur écologique (haie à strates arbustives et arborées) (cf. Annexe 1 : liste des essences recommandées)

. En AUx :

- En interfaces est et sud de la zone **:** des clôtures doublées d'une haie bocagère ou un alignement d'arbres jouant le rôle de filtre paysager le long des terrains agricoles

Les plantations doivent retrouver la composition d'une haie bocagère avec des végétaux locaux et une forte valeur écologique (haie à strates arbustives et arborées) : (cf. Annexe 1 : liste des essences recommandées)

- **Au** nord, le long de la rue de Beurlay, entrée de bourg est : une haie ou un alignement d'arbres ou groupes de bosquets paysagers, trame végétale d'accompagnement de l'entrée de bourg

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

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions «tout tuyau» ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement. (cf. dispositions relatives aux conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, chapitre III-2)

La réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. Les rejets supplémentaires doivent être maintenues et de préférence infiltrés sur le terrain. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel. L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Les clôtures doivent être conçues de manière :
- à assurer la continuité du paysage,
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

AU II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques ou privées).

En zone AU :

Véhicules motorisés :
Pour les constructions à destination de logement / hébergement :
- 2 places par logement

Des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues pour toute opération de 4 logements ou plus :
- un minimum de 0,5 place par logement

Véhicules 2 roues non motorisés :
Les constructions neuves à destination de logement doivent comporter un espace ou un local dédié au stationnement des 2 roues non motorisés (vélos), dans la construction principale ou en annexe.

En zone AUx :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il est exigé au minimum pour :

Les constructions à usage commerce et artisanat de détail (show-room)	1 places de stationnement par 40 m² de surface de vente
Les constructions à usage industriel, entrepôt	1 place pour deux emplois indépendamment des besoins propres à l'accueil de la clientèle, des livraisons…
Les constructions à usage de bureaux	1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher

Toutefois, cette disposition peut être adaptée en cas de mutualisation du stationnement au sein de la zone.

Il est vivement recommandé :

- de favoriser le photovoltaïque (ombrières)
- et/ou le verdissement des espaces de stationnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

CHAPITRE III de AU - Équipement et réseaux

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Accès

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

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

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

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

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les principes d'accès et de desserte, les liaisons douces inscrites aux orientations d'aménagement sectorielles doivent être respectés.

AU-III-2 - Desserte par les réseaux

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

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.

Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Les eaux pluviales doivent être gérées et traitées en priorité à la parcelle par une infiltration au plus proche du point de chute, sans engendrer de nuisances sur le foncier voisin.

Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

-par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;

-par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales doit miser sur des solutions fondées sur la nature et techniques alternatives (puisard, noue d'infiltration, maintien de surfaces végétalisées) adaptées au type d'opération, à la nature des sols et de l'espace disponible. Les potentiels espaces de rétention des eaux pluviales doivent être réfléchi en cohérence avec le paysage communal si les conditions le permettent.

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

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer ou de stocker les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur strict ou sur le domaine public selon les modalités fixées par le gestionnaire. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées existant.

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

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE A ET LES SECTEURS Ac, Ap, Apv et STECAL Aa, Ad At

Définition de la zone

La zone A correspond à l'espace agricole, elle couvre les hameaux, des habitations isolées, écarts bâtis résidentiels et agricoles.

Elle comprend :

- **un secteur Ap,** secteur agricole paysager, inconstructible, en entrée de bourg nord et traverse de Monthérault
- **un secteur Ac**, secteurs d'exploitation de carrières en activité
- **un secteur Apv**, secteur de parcs photovoltaïques

Elle comprend également **des STECAL** :

- STECAL Aa, secteurs dédiés à l'implantation d'abris à animaux
- STECAL Ad, secteur de la déchèterie
- STECAL At, secteur d'hébergement touristique (Le Négrier)

Objectifs :

Le règlement de la zone A et secteurs vise :

- à favoriser l'activité agricole et développer les sièges d'exploitation
- à préserver le site paysager et les espaces agricoles ouverts aux abords du bourg (entrée nord et de Monthérault) : secteur Ap
- à prendre en compte l'habitat existant en zone agricole (évolution des habitations, extensions, annexes)
- à prévoir les aménagements et besoins des équipements d'intérêt collectif existants (STECAL Ad)
- à prendre en compte les parcs photovoltaïques existants (secteur Apv)
- à prendre en compte les activités de carrières (secteur Ac)
- à encadrer les installations et abris d'animaux non agricole (hors élevage) : STECAL Aa
- à permettre le développement d'hébergement touristique sur l'ancien relais de chevaux lieu-dit Le Négrier : STECAL At

Une partie de cette zone est exposée au risque d'inondation dont les limites sont définies par l'atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires en Charente-Maritime (limites reportées au plan de zonage).

Présentation du règlement :

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

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

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

CONSTRUCTIONS

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

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ou conditionnées devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**	**X** **En A**	**X** **En A :** - le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation, d'une emprise au sol de 120 m² maximum -Les constructions nécessaires aux activités de vente de produits, annexes et de conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production	**X** **en Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At**
	Exploitation forestière	**X** **En A**		**X** **en Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At**
HABITATION	**Logement**		**X** **En A, At :** Uniquement l'extension de l'existant et les annexes (art A-II-1 du règlement)	**X** **en Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad**
	Hébergement		**X** **En A :** Uniquement- l'extension de l'existant et les annexes (art A-II-1 du règlement)	**X** **en Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier			**X**

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
	Autres hébergements touristiques		**En At** Sauf hébergement de plein air Dans le respect des dispositions de l'art. A-II-1	**X** **en A, Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad**
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X** **en A, Ad**		**X** **En Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, At**
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Équipements sportifs			**X**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X** **en Ad** si équipements liés à la déchèterie	**X** **En A, Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, At**
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**			**X** **en A, Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

En STECAL Aa :

- Ne sont autorisés que les abris à animaux, mobile et/ou démontables, dans le respect des dispositions de l'art. A-II-1.

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

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

L'ensemble des travaux, installations et aménagements autorisés ou conditionnés devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans	

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
		l'environnement – ou nécessaires à la gestion de l'eau – ou indispensables à la défense incendie – ou liés aux voiries Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		**X** sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU	
Exploitation de carrière	**X** **En Ac**		**X** **en A, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At**
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs installations démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** - sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Les installations aux habitations (art. R.151-23 du CU)	**X** **en A**		**X** **en Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At**
Dépôts et stockages de matériaux		**X** **En Ac :** Sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités d'exploitation de carrière et sous réserve de leur insertion paysagère **En Ad :** Sous réserve qu'ils soient nécessaires aux activités de la déchèterie et sous réserve de leur insertion paysagère	**X** **En A, Ap, Apv, STECAL Aa, At**
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)	**X** **en A**		**X** **en Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At**

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Activités annexes et de conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production **Installations de production et, le cas échéant, de commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation**		**X** **En A** : dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	**X** **en Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At**
Les parcs photovoltaïques	**X** **en Apv, Ac Ad**	**X** **En A :** dans le respect des articles R.111-56 à R111-62 du CU et sous condition d'intégration au site	**X** **En Ap, STECAL Aa, At**

De plus,

A l'intérieur de la trame d'espaces boisés protégés, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,

- Les constructions sont interdites

. A l'intérieur de la trame de zone inondable exceptionnelle

Sont seuls autorisés :

- Les extensions et les aménagements des constructions d'habitation sous réserve qu'ils ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher créé se situe 20 cm au-dessus de la cote de référence,
- Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale,
- Les constructions de vérandas sous réserve que leur surface ne dépasse pas les 30 m² et qu'elles se composent d'un muret de soubassement pour le soutien des baies
- L'installation de citerne sous réserve qu'elles reposent au-dessus de la cote de référence et qu'elles soient arrimées pour éviter tout risque de flottage,

Les caves et sous-sols sont interdits.

. A l'intérieur de la trame de zone inondable fréquente

Toute nouvelle construction est interdite. Sont seuls autorisés :

- L'entretien des constructions existantes et les changements de destination sous réserve qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- Les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage (sans nouvelle emprise au sol) et qu'ils n'engendrent qu'une augmentation de population très modérée (pas de nouveau logement)
- les clôtures, sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale (exemple : ajourées et sans soubassement).
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour cause d'inondation sont autorisées sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé ;
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas entraver le libre écoulement des eaux
- Les extensions de bâtiments agricoles sous réserve que la surface totale du bâtiment agricole n'excède pas 800 m² et qu'elles n'enfreignent pas le champ d'expansion des crues.

Les constructions annexes et créations de caves sont interdites.

Zone A et secteurs Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At

. **Les extensions de constructions existantes et les annexes** sont limitées suivant les dispositions inscrites à l'article A-II-1, 1.1.

. Les **travaux relatifs aux éléments de patrimoine identifiés** sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 sont soumis à autorisation.

Rappel :
Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

A-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

A-II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

En zone A:

1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :
Habitation de l'exploitant :

L'emprise au sol des habitations (logements agricoles) est limitée à 120 m² (sans annexes) en zone A.

Bâtiments d'activités agricole et/ou sylvicole :

Sans objet.

2/ Extensions habitations non agricoles : en zone A :

L'emprise au sol maximale de l'extension en une ou plusieurs fois, est fixée à 30 % maximum de l'emprise existante à l'approbation du PLU, dans la limite d'une surface cumulée de 50 m².

3 / Annexes aux habitations : en zone A :

Le nombre des annexes est limité à 3 bâtiments par unité foncière.
L'emprise au sol est limitée à 35 m² maximum par construction annexe.
Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 15 m² par bâtiment.
Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m².
Les piscines n'entrent pas dans ce calcul. Toutefois, leur emprise au sol est limitée à 35 m² et elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.

En secteur Ac :

- l'emprise des constructions est limitée à 5 % de l'unité foncière

En secteur Ap :

- sans objet.

En secteur Apv :

- il n'est pas fixé de règle

En STECAL :

Aa	Abris pour animaux L'emprise au sol est limitée à 12 m² par abri, dans la limite de 3 abris par STECAL
Ad	L'emprise des constructions est limitée à 10 % de l'unité foncière
At	Logement et annexes, hébergement touristique : Extension maximale en extension limitée à 100 m² d'emprise au sol Le nombre des annexes est limité à 3 bâtiments par unité foncière. L'emprise au sol est limitée à 35 m² maximum par construction annexe. Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m².

1.2. Hauteur maximale

En zone A :

1/ La hauteur maximale n'est pas fixée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).

2/ La hauteur des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à un siège d'exploitations agricole ne peut excéder 6,5 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes et dépendances (isolées des constructions principales) ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit.

3/ Dans le cas d'extension des habitations existantes : la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de l'habitation existante.

4/ Les constructions annexes doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 5 m au point le plus haut, sans excéder le niveau de faîtage du bâtiment principal

5/ Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles de hauteur.

En secteurs Ac, Apv :

- il n'est pas fixé de règle

En secteur Ap :

- sans objet.

En STECAL :

Aa	Abris pour animaux La hauteur est limitée à 2,5 m
Ad	La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m. Elle n'est pas fixée pour les installations spécifique à la déchèterie, conditionnées par des impératifs techniques
At	La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres sauf extensions de constructions existantes (sans dépasser hauteur des constructions existantes)

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

En zone A, secteurs Ac, Apv :

1. Toute construction doit s'implanter en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.
Le long des voies départementales : voir Dispositions générales, *article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales*

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas sous réserve de démontrer par une note technique la nécessite et la pertinence de l'implantation retenue :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

c) lorsque la construction projetée jouxte une construction existante.
Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans le sens volumétrique de la construction existante, ou perpendiculairement.

3. Dans le cas d'extension des habitations existantes (zone A) :

En zone A :

Les constructions en extension doivent être implantées, en tout ou partie dans le prolongement des constructions existantes

Les constructions annexes :

Les annexes sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'alignement ou en retrait, dans le respect des règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres.

En secteurs Ap, Ac, Ad, Apv :

Sans objet.

En STECAL :

Aa	Les constructions doivent être implantées : - à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales, - à 10 mètres minimum de l'axe des routes et chemins communaux.
Ad	Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des routes et chemins communaux.
At	Les constructions doivent être implantées : - soit dans le prolongement des façades existantes - soit à 10 mètres minimum des routes et chemins communaux

Implantations par rapport aux limites séparatives

En zone A :

1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :
Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de zones de types U et AU avec un recul au moins égal 10 mètres.

2/ Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes :
Les constructions en extension doivent être implantées :
- soit dans le prolongement des façades existantes

- soit en limite
- soit à une distance minimale de 5,00 m de la limite séparative, dans le respect des règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres.

3/ Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 8 mètres des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

En secteurs Ac, Ad, Apv :
Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de zones de types U et AU avec un recul au moins égal 5 mètres.

En secteur Ap :
Sans objet.

En STECAL :

Aa	Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite des zones de types U et Ap.
Ad	Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite de la zone A.
At	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes Les aménagement et installations de loisirs et liées aux activités de plein air doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite de la zone A.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En zone A :

Les annexes aux habitations sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent.
Elles doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
La distance est portée :

- à 25 mètres maximum pour les piscines,
- et à 40 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

En secteurs Ac, Ap, Apv :

Sans objet.

En STECAL :

Aa	La distance maximum entre deux constructions non contiguës est de 15 mètres.
Ad	Il n'est pas fixé de règle
At	La distance maximum entre deux constructions non contiguës est de 10 m

Implantations par rapport au cours d'eau du Buffetison

- Les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 4 m minimum le long du cours d'eau
- Un retrait supérieur peut être imposé pour garantir l'accessibilité et l'entretien du cours d'eau ou la gestion de l'eau (inondation ou débordement du cours d'eau, ruissellements d'eaux pluviales…)

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

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Sont distingués :
1°) les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
2°) l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
3°) les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « 1°) et 2)° »)
4°) Les dispositifs techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : patrimoine bâti et paysager protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et restauration de constructions anciennes

Les immeubles identifiés au plan de zonage (encadré) doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné. Les parties sans rapport avec leurs caractéristiques originelles peuvent être supprimées
Il en est de même :

- *pour les clôtures repérées au plan (liseré)*
- *pour les détails architecturaux repérés au plan (étoile)*

Les projets de réhabilitation et d'aménagement des constructions traditionnelles doivent se rapprocher au plus près des préconisations reprises dans la charte architecturale des maisons saintongeaises annexé au règlement (CAUE17).

FACADES

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.
Lorsque les façades sont ordonnancées (alignement des baies), leur composition doit être respectée. Les transformations essentielles doivent s'inscrire dans l'ordonnancement.

Pierre de taille :

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface.

- les encadrements de pierre doivent être conservés (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, doivent être conservés

Le jointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie et doit être réalisé par un mortier de chaux et de sable, de teinte claire.
Les remplacements ou les compléments doivent des faire en pierre de pays de même nature (calcaire).
Le ravalement ne doit pas être agressif.
Les joints des assises en pierre de taille ne doivent pas être élargis.

Moellons :
Les murs en moellons doivent être enduits. Dans ce cas, l'enduit doit être réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays.
Il doit être affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille.
L'enduit doit laisser les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.
L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.
Les constructions annexes ou non enduites à l'origine font exception à cette règle.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastique et métallique sont interdits.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement sont traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».
Couleurs des enduits : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

L'ajout de vêture sur les façades en pierre de taille ou comportant des éléments en pierre de taille est interdit.

Ouvertures :
Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.

Pour les anciennes maisons (maisons de maîtres, maisons bourgeoises, maisons de village, …) :
- L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté.

Pour les anciennes dépendances (granges, chais, écuries, etc.) :
- Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale.

TOITURES
La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante.
L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.
Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES
Elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.
Les dispositions anciennes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
Les menuiseries doivent être placées en retrait par rapport au nu de la maçonnerie.
Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier.
L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.
Les volets traditionnels à battants bois ou aspect bois peint à lames verticales sans barres, ni écharpes ou en persiennes sont à privilégier.

Zone A et secteurs Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At

Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits sur rue.
Les portes de garage en bois ou aspect bois peint sont à privilégier.

Couleurs des menuiseries, portes et garages : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

CLOTURES PROTEGEES

Les clôtures repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées et mises en valeur.

Toutefois,

- Elles peuvent être modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées. : la largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.
- Une démolition ponctuelle peut également être admise pour la construction d'un bâtiment à l'alignement.

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

A titre général il ne doit pas être ajouté de dispositifs d'occultation ou surélévations par panneaux, brandes, etc. des ouvrages en serrurerie peuvent être admis.

Les clôtures en pierre de taille :

- Elles ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les clôtures en pierres en moellons :

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en privilégiant la pierre locale ; le liant, l'enduit ou le jointoiement en ciment sont proscrits,
    - en prenant en compte la végétation spontanée,
    - en prenant en compte la flore rupestre, la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Les murs bahuts surmontés d'une grille

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en conservant l'assise maçonnée traditionnelle et les éléments de serrurerie,
- en préservant l'aspect ajouré ; toutefois l'occultation par festonnage intégré dans la serrurerie peut être admise.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

CREATION ARCHITECTURALE

L'ensemble des règles établies n'interdit pas l''apport d'architecture contemporaine sur les immeubles identifiés ; celle-ci doit faire l'objet d'une recherche particulière en matière de rapport aux immeubles protégés, d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).
Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux- ci viseront à respecter L'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles, aspect du sol…).

Zone A et secteurs Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At

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

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

Elles devront s4inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2-1 - CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION :

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

- les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.
- les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.
- les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.
- les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.
- les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.
Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, non peintes, de type canal ou romane et de tonalites mélangées et la couverture sera de préférence a deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %. Dans ce cas, le faitage est axe dans le sens de la plus grande longueur.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

CREATION ARCHITECTURALE

L'ensemble des règles établies ci-dessus n'interdit pas la création architecturale.
L'architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ANNEXES

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (dépendances, annexes) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.
La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Sont autorisés :
− La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
− Les constructions maçonnées
− Les constructions avec bardage bois ou aspect bois, à conditions :
- de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
- d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

et sous réserve de bonne intégration paysagère

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public:
- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- Les bardages et couvertures en tôle
- Les chalets préfabriqués
- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse
- Les couleurs vives

2-2 - CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE

Les bâtiments lies à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

Toitures

La pente de toitures de bâtiments agricoles sont comprises entre 21% et 26 %, sans rupture. Elles ne comporteront pas de décalage de toiture en-dessous ou au-dessus du volume principal.

Murs et façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laisses apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseilles.
Les couleurs vives ou couleur claires sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement des matériaux (gris du bois expose aux intempéries, tôle oxydée…).
Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillissement, teinte, aspect).

2.3 - CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.
Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

2-4 - CONSTRUCTIONS DES STECAL

VOLUMES

STECAL Aa

Les volumes des constructions doivent être simples, fermés sur 2 ou 3 côtés.

STECAL At

Les volumes des constructions doivent être simples.
Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction

principale, sauf dans le cas où l'agrandissement vise à relever l'ambition du bâti principal. Pour ce dernier cas, l'agrandissement pourra adopter un style résolument différent dès lors qu'il contribue à accroître l'intérêt architectural de l'ensemble construit.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est proscrit.

FAÇADES

STECAL Aa

Sont autorisés :

– Les constructions avec bardage bois, à conditions :

- de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
- d'être soit pré-grisé, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

et sous réserve de bonne intégration paysagère

Sont interdits :

- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- Les bardages et couvertures en tôle
- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse
- Les couleurs vives

STECAL Ad

Sans objet.

STECAL At

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les matériaux de façade utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de brillance.

AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

STECAL At :

Les aménagements et installations de plein air doivent s'inscrire dans l'environnement paysager.

Les annexes et locaux techniques associés à des installations de loisirs/plein air doivent être de volume simple.

Les couleurs vives et le blanc pur, les matériaux réfléchissants sont interdits.

2-5- CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

En zone A

Habitat , clôtures non agricoles

Les clôtures des constructions d'habitation et de leurs annexes

La hauteur maximale des clôtures autour des constructions d'habitation n'excèdera pas 1,50 m.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus de plusieurs essences locale, se référer à l'annexe 1), doubles d'un grillage,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronne d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou a tète arrondie,
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonte d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,50 mètre

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

Les clôtures suivantes sont interdites :

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

Les clôtures végétales constituées d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage, sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N) non aménagées, non bâties.

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

Dans le secteur Ac

Sans objet.

Dans le secteur Apv

Les clôtures doivent être doublées par une simple haie d'essences locales et variées.

Dans le secteur Ap

Ne sont autorisées que les clôtures suivantes :

- piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins
- haie de type bocagère

STECAL Aa

Les clôtures suivantes sont admises :

- piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil
- haie de type bocagère

STECAL Ad

Les clôtures doivent être doublées par une simple haie d'essences locales et variées.

STECAL At

Les clôtures sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus de plusieurs essences locale, se référer à l'annexe 1), doubles d'un grillage,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronne d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou a tète arrondie,

En limites de zones cultivées ou boisées et d'EBC les clôtures végétales constituées d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage, sont vivement recommandées.

Dans la zone A et tous les secteurs :

Les dispositions de l'article A II-3, 6° doivent être respectées.

3°) Les ouvrages techniques apparents

Cela concerne notamment :

. l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
. les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur), les extracteurs…
. les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public/collectif.
Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.
Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant. Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.
Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

4°) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

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

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

- de ne pas altérer l'unité de paysage de toitures, de faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
Il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Implantation au sol des dispositifs :
On cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes… et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

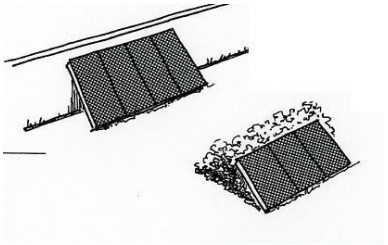

Schéma illustratif

Les façades solaires
Elles sont interdites sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée.
On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage extérieur des façades et toitures est déconseillé sur les immeubles construits avant 1948 afin de préserver les caractéristiques hygrothermiques, le dessin des façades et toitures, les détails et ornements architecturaux.

Le doublage des façades est interdit sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur les parties visibles depuis l'espace public.

Dans les autres cas (bâtiments non protégés, non visibles depuis l'espace public), il peut être admis sous conditions :

- L'aspect fini et la couleur du parement doivent d'intégrer en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- Le doublage de façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint à lames verticales.
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité.

Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Les menuiseries des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments. Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

Sur les bâtiments non protégés, la façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

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

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

Sans objet.

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

1.Les aires de stationnement de plus de 100 m² doivent être plantées a raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2.Les dépôts éventuels doivent être masques par un écran de végétation épaisse et persistante compose de plusieurs essences locales (se référer à l'annexe 1).

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

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

Les **espaces boisés protégés**, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, installation d'un équipement public, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), ou sécuritaires (réduction des risques). Ces interventions devront conduire au maintien de l'intérêt paysager et/ou écologique du boisement.

Les alignements d'arbres et arbres identifiés sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire et sauf au droit des accès aux parcelles.

En cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.
Une liste d'essences locales est consultable en annexe 1 du règlement et dans l'OAP thématique n°3.

Les haies identifiées sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.
Elles doivent être maintenues et gérées dans l'objectif de maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux. Cette gestion doit permettre de garantir la préservation et la croissance optimale de ces éléments.

Une liste d'essences recommandées et interdites est consultable en annexe 1 du règlement et dans l'OAP thématique n°3.
Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc…), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire.
Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

Toute essence abattue doit être nécessairement remplacée par essence locale, en privilégiant une haie multitraste composée d'essences diversifiées.
Le remplacement devra être conforme et cohérent avec le climat et la nature du sol (haies associées aux milieux humides, haies bocagères, …)
Cette protection n'interdit pas nécessairement des opérations de restauration écologique.

Zones humides
Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservées, conformément à la règle n°1 du SAGE Charente « Protéger les zones humides ».
Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Charente, dans toutes les zones identifiées comme humides réglementairement, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives
- Les affouillements et exhaussements des sols permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

En l'absence d'alternatives visant à éviter ou à réduire la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre conformément aux dispositions du SDAGE Adour-Garonne.
La compensation doit prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides en termes de fonctionnalités et de biodiversité.
La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi pour une durée minimum de cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

À défaut de pouvoir réunir les critères précédemment explicités, la compensation portera sur une surface égale à au moins 150 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

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

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement. (cf. dispositions relatives aux conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, chapitre III-2)

Zone A et secteurs Ac, Ap, Apv, STECAL Aa, Ad, At

La réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. Les rejets supplémentaires doivent être maintenues et de préférence infiltrés sur le terrain. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel. L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage,
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

A II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le long des voies départementales : voir Dispositions générales, *article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales*

A-III-2 - Desserte par les réseaux

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

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.
Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux, devront préférentiellement être mis en souterrain ou par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

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

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Les eaux pluviales doivent être gérées et traitées en priorité à la parcelle par une infiltration au plus proche du point de chute, sans engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :
-par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
-par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales doit miser sur des solutions fondées sur la nature et techniques alternatives (puisard, noue d'infiltration, maintien de surfaces végétalisées) adaptées au type d'opération, à la nature des sols et de l'espace disponible. Les potentiels espaces de rétention des eaux pluviales doivent être réfléchi en cohérence avec le paysage communal si les conditions le permettent.

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

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer ou de stocker les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur strict ou sur le domaine public selon les modalités fixées par le gestionnaire. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées existant.

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

Sans objet.

LA ZONE N, LES SECTEURS Ne, NL, Np, et STECAL Na, Nec

Définition de la zone

La zone N correspond à la zone naturelle, comportant notamment des espaces boisés, les abords de l'Arnoult et du Buffetison.

Elle comporte plusieurs secteurs :

- Le **secteur Ne**, sur les 2 stations d'épuration
- Le **secteur NL**, secteur d'équipements de loisirs
- Le **secteur Np**, secteur du château de Buffetison

Elle comporte plusieurs STECAL :

- **STECAL Na** de l'abbaye (secteur touristique et culturel patrimonial)
- **STECAL Nec**, site d'exploitation du conseil départemental

Objectifs :

Le règlement de la zone N vise à :

- préserver et requalifier les espaces naturels
- protéger strictement les secteurs les plus sensibles en bords de cours d'eau, de ruisseaux, de boisements
- valoriser le site de l'Abbaye (accueil, visites, animations…), (hébergement, accueil) (STECAL Na) et du Lac (secteur NL)
- préserver le site du château du Buffetison et ses activités agricoles (élevage équestre)
- prendre en compte les usages et activités existants et l'évolution et la requalification ou renaturation des carrières, anciennes carrières
- prendre en compte les besoins d'évolutions et de mises aux normes des 2 STEP (secteurs Ne)
- prendre en compte les besoins du site d'exploitation du conseil départemental (STECAL Nec)

Présentation du règlement :

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

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

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

CONSTRUCTIONS

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

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées ou conditionnées devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**		**X** **En N, Nec, Np :** uniquement : -les constructions agricoles, sans logements - les extension de constructions agricoles existantes, -sans création de nouveau sièges **En Np :** -le logement agricole, intégré dans le bâti existant	**X** **En Ne, Na, NL**
	Exploitation forestière		**X** **En N :** uniquement : -les constructions d'exploitation, sans logements	**X** **En Ne, Na, Nec, NL, Np**
HABITATION	**Logement**		**X** **En N, NL :** uniquement : - l'extension de l'existant et les annexes (art N-II-1 du règlement) **En Na :** Uniquement - le logement nécessaire au gardiennage de l'abbaye, intégré dans le bâti existant **En Np :** - le logement dans les constructions existantes	**X** **En Ne, Nec**

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
	Hébergement		**X** **En Na :** - Uniquement lié aux activités d'évènements et d'accueil de l'Abbaye, intégré dans le bâti existant	**X** **En N, Ne, Nec, Np**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**		**X** **En Na :** Uniquement les activités liées et nécessaire à l'exploitation touristique de l'Abbaye (billetterie, boutique…)	**X** **En N, Ne, Nec, NL, Np**
	Restauration		**X** **En Na :** Uniquement les activités liées et nécessaire à l'exploitation touristique de l'Abbaye **En NL :** Uniquement les mises aux normes et l'extension de l'activité existante, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante	**X** **En N, Ne, Nec, Np**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier		**X** **En Na :** - Uniquement lié aux activités d'évènements et d'accueil de l'Abbaye, intégré dans le bâti existant	**X** **En N, Ne, Nec, NL Np**
	Autres hébergements touristiques		**X** **En Na, :** - Uniquement lié aux activités d'évènements et d'accueil de l'Abbaye, intégré dans le bâti existant **En Np :** - Uniquement intégré dans le bâti existant	**En N, Ne, Nec**
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET	**Bureaux et locaux accueillant du public des**		**X** **En Na :**	**X** **En N, Ne, NL, Np**

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**administrations publiques et assimilés**		Uniquement les locaux nécessaires à l'exploitation touristique de l'Abbaye (billetterie, boutique…) **En Nec :** L'extension et l'aménagement des constructions existantes et constructions neuves dans le respect de l'article N-II-1 et en prenant en compte le risque d'inondation	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X** **En N, Na, Nec, NL, Np**	**X** **En Ne :** Uniquement liés aux STEP	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles		**X** **En Na :** Uniquement liées et nécessaires à l'exploitation touristique et culturelle de l'Abbaye	**X** **En N, Ne, Nec, NL, Np**
	Équipements sportifs	**X** **en NL**		**X** **En N, Ne, Na, Nec, Np**
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public	**En NL**	**X** **En Na** Uniquement : - les activités liées et nécessaire à l'exploitation touristique et culturelle de l'Abbaye	**X** **En N, Ne, Nec, Np**
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition		**X** **En Na** En lien avec les activités liées et nécessaire à l'exploitation touristique et culturelle de l'Abbaye	**X** **En N, Ne, Nec, NL, Np**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

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

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

L'ensemble des travaux, installations et aménagements autorisés ou conditionnés devront être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne devront pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaires à la gestion de l'eau – ou indispensables à la défense incendie – ou liés aux voiries Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		**X** sous condition d'intégration au site	
Exploitation de carrière			**X**
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public		**X** **En N, Ne, Nec, NL, Na :** en lien avec les équipements d'intérêt collectif, activités de loisirs en espaces naturels, sensibilisation à la nature et à l'environnement	**X** **En Np**
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	**X**		

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Eoliennes			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les installations liées aux habitations (art. R.151-23 du C. de l'U.)	**X en zone N, NL, Np**		**X En Ne, Na, Nec**
Les parcs photovoltaïques			**X En N, Na, Ne, Nec, NL, Np**

De plus,

. A l'intérieur de la trame d'espaces boisés protégés, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,

- Les constructions sont interdites

. A l'intérieur de la trame de zone inondable exceptionnelle

Sont seuls autorisés :

- Les extensions et les aménagements des constructions d'habitation sous réserve qu'ils ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher créé se situe 20 cm au-dessus de la cote de référence,
- Les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale,
- Les constructions de vérandas sous réserve que leur surface ne dépasse pas les 30 m² et qu'elles se composent d'un muret de soubassement pour le soutien des baies
- L'installation de citerne sous réserve qu'elles reposent au-dessus de la cote de référence et qu'elles soient arrimées pour éviter tout risque de flottage,
- Les extensions de bâtiments agricoles sous réserve que la surface totale du bâtiment agricole n'excède pas 800 m² et qu'elles n'enfreignent pas le champ d'expansion des crues.
- En secteur Nce : les constructions d'équipement d'intérêt collectif (entrepôts, stockages, …) sous réserve que le niveau de plancher créé se situe 20 cm au-dessus de la cote de référence,

Les caves et sous-sols sont interdits.

. A l'intérieur de la trame de zone inondable fréquente

Toute nouvelle construction est interdite. Sont seuls autorisés :

- L'entretien des constructions existantes et les changements de destination sous réserve qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- Les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage (sans nouvelle emprise au sol) et qu'ils n'engendrent qu'une augmentation de population très modérée (pas de nouveau logement)
- les clôtures, sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale (exemple : ajourées et sans soubassement) ;
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour cause d'inondation sont autorisées sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé ;
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas entraver le libre écoulement des eaux
- En secteur Nce : les constructions d'équipement d'intérêt collectif (entrepôts, stockages, …) sous réserve que le niveau de plancher créé se situe 20 cm au-dessus de la cote de référence,

Les constructions annexes et créations de caves sont interdites.

Zone N et secteurs Ne, NL, Np, STECAL Na, Nec

. **Les extensions de constructions existantes et les annexes** sont limitées suivant les dispositions inscrites à l'article N-II-1, 1.1.

. Les **travaux relatifs aux éléments de patrimoine identifiés** sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 sont soumis à autorisation.

Rappel :
Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

N-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

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

N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

En zone N et secteur NL :

1/ Extensions d'habitations :

Une extension unique, dont l'emprise au sol maximale doit être fixée à 20 % de l'emprise existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m².

2 / Annexes aux habitations :

Le nombre des annexes est limité à 2 bâtiments par unité foncière.
L'emprise au sol est limitée à 35 m² maximum par construction annexe.
Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 15 m² par bâtiment.
Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 40 m².

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul. Toutefois, leur emprise au sol est limitée à 35 m² et elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.

En secteur NL :

L'emprise des constructions est limitée à 2 % de la superficie du secteur NL.

En secteur Np :

L'emprise des constructions est limitée à 2 % de la superficie du secteur Np.

En secteurs Ne :

Il n'est pas fixé de règle.

En STECAL :

Na	L'emprise des constructions et aménagements est limitée à 20 % de la superficie du STECAL Na.
Nec	L'emprise des constructions est limitée à 5 % de la superficie du STECAL Nec. Les serres n'entrent pas dans ces calculs, leur surface cumulée ne peut excéder 6000 m².

1.2. Hauteur maximale

En zone N, secteur NL :

1/ La hauteur maximale n'est pas fixée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).

2/ Dans le cas d'extension des habitations existantes : la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de le l'habitation existante.

3/ Les constructions annexes doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 4,50 m au point le plus haut, sans excéder le niveau de faîtage du bâtiment principal

4/ Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles de hauteur.

En secteurs Ne, NL :

A l'exception des constructions à usage d'habitation et leurs annexes en secteur NL, il n'est pas fixé de règle.

En secteurs Np :

La hauteur des nouvelles constructions ou dépendances ne pourra excéder 4,50 m au faitage ou au haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En STECAL :

Na	La hauteur des nouvelles constructions ou dépendances ne pourra excéder 4,50 m au faitage ou au haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse. La hauteur doit assurer la meilleure insertion par rapport au site et au monument protégé.
Nec	La hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante. Les nouvelles constructions doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 8 m au point le plus haut.

1.3. Implantations

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

En zone N :

1. Toute construction doit s'implanter en respectant un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des routes et chemins communaux
Le long des voies départementales : voir Dispositions générales, *article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales*

2.Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas sous réserve de démontrer par une note technique la nécessite et la pertinence de l'implantation retenue :

a)Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

b)Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz…),

dans le cas de contraintes techniques justifiées.

c)Lorsque la construction projetée jouxte une construction existante.
Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans le sens volumétrique de la construction existante, ou perpendiculairement.

3. Dans le cas d'extension des habitations existantes :

Les constructions en extension doivent être implantées, en tout ou partie dans le prolongement des constructions existantes

Les constructions annexes :

Les annexes sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'alignement ou en retrait, dans le respect des règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres.

En secteurs Ne, NL, Np :

Il n'est pas fixé de règle.

En STECAL :

Na	Il n'est pas fixé de règle
Nec	Les constructions en extension doivent être implantées, en tout ou partie dans le prolongement des constructions existantes. Les nouvelles constructions doivent être implantée s avec un recul minimum de : - 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales, - 10 mètres par rapport à l'axe des routes et chemins communaux

Implantations par rapport aux limites séparatives

En zone N :

Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes

Les constructions en extension doivent être implantées :

- soit dans le prolongement des façades existantes
- soit en limite
- soit à une distance minimale de 5,00 m de la limite séparative, dans le respect des règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres.

En secteurs Ne, NL, Np :

Il n'est pas fixé de règle.

En STECAL :

Na	Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou en retrait des limites séparatives et de manière à garantir la meilleure insertion architecturale et paysagère.
Nec	Les constructions sont implantées à au moins 5 m des limites de zone N.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En zone N :

Les annexes aux habitations sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent.

Elles doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée à 25 mètres maximum pour les piscines.

En STECAL :

Na	Les constructions détachées doivent être implantées à proximité immédiate des constructions existantes et de manière à garantir la meilleure insertion architecturale et paysagère.
Nec	Les constructions détachées doivent être implantées : - dans la zone la moins exposée au risque d'inondation - dans un rayon maximal de 100 mètres mesuré à partir façades des constructions existantes.

Implantations par rapport au cours d'eau du Buffetison

- Les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 4 m minimum le long du cours d'eau identifié au titre de l'article L 151.23 du code de l'urbanisme
- Un retrait supérieur peut être imposé pour garantir l'accessibilité et l'entretien du cours d'eau ou la gestion de l'eau (inondation ou débordement du cours d'eau, ruissellements d'eaux pluviales…)

N II-2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de « Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Sont distingués :
1°) les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
2°) l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
3°) les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « 1°) et 2)° »)
4°) Les dispositifs techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : patrimoine bâti et paysager protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et restauration de constructions anciennes

Les immeubles identifiés au plan de zonage (encadré) doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné. Les parties sans rapport avec leurs caractéristiques originelles peuvent être supprimées
Il en est de même :

- *pour les clôtures repérées au plan (liseré)*
- *pour les détails architecturaux repérés au plan (étoile)*

Les projets de réhabilitation et d'aménagement des constructions traditionnelles doivent se rapprocher au plus près des préconisations reprises dans la charte architecturale des maisons saintongeaises annexé au règlement (CAUE17).

FACADES

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.
Lorsque les façades sont ordonnancées (alignement des baies), leur composition doit être respectée. Les transformations essentielles doivent s'inscrire dans l'ordonnancement.

Pierre de taille :

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface.

- les encadrements de pierre doivent être conservés (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, doivent être conservés

Le jointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie et doit être réalisé par un mortier de chaux et de sable, de teinte claire.
Les remplacements ou les compléments doivent des faire en pierre de pays de même nature (calcaire).
Le ravalement ne doit pas être agressif.
Les joints des assises en pierre de taille ne doivent pas être élargis.

Moellons :
Les murs en moellons doivent être enduits. Dans ce cas, l'enduit doit être réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays.
Il doit être affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille.
L'enduit doit laisser les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.
L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.
Les constructions annexes ou non enduites à l'origine font exception à cette règle.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastique et métallique sont interdits.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement sont traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».
Couleurs des enduits : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

L'ajout de vêture sur les façades en pierre de taille ou comportant des éléments en pierre de taille est interdit.

Ouvertures :
Les ouvertures nouvelles visibles du domaine public devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes.

Pour les anciennes maisons (maisons de maîtres, maisons bourgeoises, maisons de village, …) :
- L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté.

Pour les anciennes dépendances (granges, chais, écuries, etc.) :
- Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale.

TOITURES

La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante.
L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.
Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.
Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.
Les dispositions anciennes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
Les menuiseries doivent être placées en retrait par rapport au nu de la maçonnerie.
Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier;
L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.
Les volets traditionnels à battants bois ou aspect bois peint à lames verticales sans barres, ni écharpes ou en persiennes sont à privilégier.
Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits sur rue.
Les portes de garage en bois ou aspect bois peint sont à privilégier.

Couleurs des menuiseries, portes et garages : les couleurs de la charte architecturale des maisons saintongeaises annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

Zone N et secteurs Ne, NL, Np, STECAL Na, Nec

CLOTURES PROTEGEES

Les clôtures repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées et mises en valeur.

Toutefois,

- Elles peuvent être modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées. : la largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.
- Une démolition ponctuelle peut également être admise pour la construction d'un bâtiment à l'alignement.

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

A titre général il ne doit pas être ajouté de dispositifs d'occultation ou surélévations par panneaux, brandes, etc. des ouvrages en serrurerie peuvent être admis.

Les clôtures en pierre de taille :

- Elles ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les clôtures en pierres en moellons :

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en privilégiant la pierre locale ; le liant, l'enduit ou le jointoiement en ciment sont proscrits,
    - en prenant en compte la végétation spontanée,
    - en prenant en compte la flore rupestre, la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Les murs bahuts surmontés d'une grille

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en conservant l'assise maçonnée traditionnelle et les éléments de serrurerie,
- en préservant l'aspect ajouré ; toutefois l'occultation par festonnage intégré dans la serrurerie peut être admise.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

CREATION ARCHITECTURALE

L'ensemble des règles établies n'interdit pas l''apport d'architecture contemporaine sur les immeubles identifiés ; celle-ci doit faire l'objet d'une recherche particulière en matière de rapport aux immeubles protégés, d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront à restituer leur état initial connu (respect de la forme et des matériaux d'origine).

Dans le cas de travaux à leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux- ci viseront à respecter L'intégrité des éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles, aspect du sol…).

GROTTES, CAVITES ET FALAISES

Les grottes, cavités de Bouil Chambon et falaises des Candorettes repérées au plan (étoile) doivent être entretenus, mis en valeur et sécurisés.

Zone N et secteurs Ne, NL, Np, STECAL Na, Nec

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

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.
L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.
Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.
Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2-1 - CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION :

FACADES

La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :

- les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.
- les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.
- les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.
- les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.
- les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.
Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, non peintes, de type canal ou romane et de tonalites mélangées et la couverture sera de préférence a deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %. Dans ce cas, le faitage est axe dans le sens de la plus grande longueur.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

CREATION ARCHITECTURALE

L'ensemble des règles établies ci-dessus n'interdit pas la création architecturale.
L'architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

ANNEXES

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (dépendances, annexes) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

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

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

Sont autorisés :
− La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
− Les constructions maçonnées
− Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, à conditions :
- de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
- d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

et sous réserve de bonne intégration paysagère

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public:
- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- Les bardages et couvertures en tôle
- Les chalets préfabriqués
- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse
- Les couleurs vives

2-2 - CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE :

Les bâtiments lies a l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

Toitures

La pente de toitures de bâtiments agricoles sont comprises entre 21% et 26 %, sans rupture. Elles ne comporteront pas de décalage de toiture en-dessous ou au-dessus du volume principal.

Murs et façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laisses apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseilles.
Les couleurs vives ou couleur claires sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement des matériaux (gris du bois expose aux intempéries, tôle oxydée…).
Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillissement, teinte, aspect).

2.3 - CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.
Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

2-4 - CONSTRUCTIONS DES STECAL

En secteur Na :

Les nouvelles constructions et extensions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le monument et le site.
L'apport d'architecture contemporaine est autorisé, elle doit faire l'objet d'une recherche particulière en matière de rapport aux immeubles existant protégés, et par rapport à l'environnement.

En secteur Nec :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laisses apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseilles.

Les couleurs vives ou couleur claires sont à proscrire. Il faut privilégier les teintes sombres et les couleurs naturelles dues au vieillissement des matériaux (gris du bois expose aux intempéries, tôle oxydée…).

2-5- CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

En zone N

Habitat , clôtures non agricoles

Les clôtures des constructions d'habitation et de leurs annexes

La hauteur maximale des clôtures autour des constructions d'habitation n'excèdera pas 1,50 m.
Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- soit de végétaux (issus de plusieurs essences locale, se référer à l'annexe 1), doublés d'un grillage,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronne d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou a tète arrondie,
- soit d'une murette enduite d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonte d'une grille ou de lisses le tout n'excédant pas 1,50 mètre

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

Les clôtures suivantes sont interdites :

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

Les clôtures végétales constituées d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage, sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N) non aménagées, non bâties.

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

Dans les secteurs Ne et NL

Les clôtures doublées de haies champêtres d'essences locales et variées sont vivement recommandées.

En limites de zones cultivées ou boisées et d'EBC les clôtures végétales constituées d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage, sont vivement recommandées.

Dans la zone N et tous les secteurs :

Les dispositions de l'article N II-3, 6° doivent être respectées.

3°) Les ouvrages techniques apparents

Cela concerne notamment :

. l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
. les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur), les extracteurs…
. les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale

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

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.
Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant. Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.
Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

4°) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

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

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

- de ne pas altérer l'unité de paysage de toitures en perspectives et de faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage,
- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
Il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Implantation au sol des dispositifs :
On cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes… et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

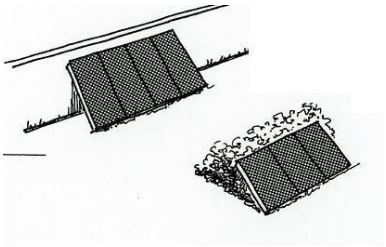
Schéma illustratif

Les façades solaires
Elles sont interdites sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les éoliennes domestiques
L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée.
On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Le doublage extérieur des façades et toitures
Le doublage extérieur des façades et toitures est déconseillé sur les immeubles construits avant 1948 afin de préserver les caractéristiques hygrothermiques, le dessin des façades et toitures, les détails et ornements architecturaux.

Zone N et secteurs Ne, NL, Np, STECAL Na, Nec

Le doublage des façades est interdit :

- sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur les parties visibles depuis l'espace public
- en secteurs Na et Np

Dans les autres cas (bâtiments non protégés, non visibles depuis l'espace public), il peut être admis sous conditions :

- L'aspect fini et la couleur du parement doivent d'intégrer en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- Le doublage de façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint à lames verticales.
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité.

Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Les menuiseries des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments. Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

Sur les bâtiments non protégés, la façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

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

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

Sans objet.

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

Les espaces libres ne devront être ni bitumés ni cimentés.

Les aires de stationnement de plus de 100 m2 doivent être plantées a raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts éventuels doivent être masques par un écran de végétation épaisse et persistante. Les haies mono spécifiques sont interdites (se référer à l'annexe 1).

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

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

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

Les **espaces boisés protégés**, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, installation d'un équipement public, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), ou sécuritaires (réduction des risques). Ces interventions devront conduire au maintien de l'intérêt paysager et/ou écologique du boisement.

Les haies identifiées sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.
Elles doivent être maintenues et gérées dans l'objectif de maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux. Cette gestion permettra de garantir la préservation et la croissance optimale de ces éléments.

Une liste d'essences recommandées et interdites est consultable en annexe 1 du règlement et dans l'OAP thématique n°3.

Zone N et secteurs Ne, NL, Np, STECAL Na, Nec

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc…), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire.
Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

Lorsque l'essence abattue est une espèce endémique, elle devra être remplacée par une essence similaire indigène et lorsqu'il s'agira d'une essence exogène, elle devra être remplacée par une essence endémique et locale.
Toute essence abattue doit être nécessairement remplacée par essence locale, en privilégiant une haie multitraste composée d'essences diversifiées.
Le remplacement devra être conforme et cohérent avec le climat et la nature du sol (haies associées aux milieux humides, haies bocagères, …)
Cette protection n'interdit pas nécessairement des opérations de restauration écologique.

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées, dans le respect des objectifs du SAGE Charente visant la non-dégradation, le maintien et la restauration des fonctionnalités et des continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique.
Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans les zones repérées comme humides, tout nouveau projet entrainant une imperméabilisation, un remblaiement, un drainage, un assèchement ou une mise en eau persistante n'est permis que s'il est démontré par le pétitionnaire :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones les d'équipements publics d'intérêt général ;
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique ;
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ;
- Que les installations, ouvrages, travaux ou activités sont rendus nécessaires pour le bon entretien ou la restauration hydromorphologique des cours d'eau, et qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de bon état du SDAGE Adour-Garonne.

Si tel est le cas, et à défaut de toute solution alternative à un coût raisonnable visant à prioritairement éviter, ou à réduire, la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre, conformément au SDAGE Adour-Garonne.
La compensation devra prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. En cas d'absence de cette démonstration, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue.

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

Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau »

Zone N et secteurs Ne, NL, Np, STECAL Na, Nec

; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement. (cf. dispositions relatives aux conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, chapitre III-2)

La réalisation de toute nouvelle opération ne doit pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. Les rejets supplémentaires doivent être maintenues et de préférence infiltrés sur le terrain. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel. L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire.

Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage,
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

N II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Zone N et secteurs Ne, NL, Np, STECAL Na, Nec

CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

Le long des voies départementales : voir Dispositions générales, *article 13 : Dispositions relatives aux voies départementales*

N-III-2 - Desserte par les réseaux

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

Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.
Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux, devront préférentiellement être mis en souterrain ou par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

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

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Les eaux pluviales doivent être gérées et traitées en priorité à la parcelle par une infiltration au plus proche du point de chute, sans engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :
-par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
-par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales doit miser sur des solutions fondées sur la nature et techniques alternatives (puisard, noue d'infiltration, maintien de surfaces végétalisées) adaptées au type d'opération, à la nature des sols et de l'espace disponible. Les potentiels espaces de rétention des eaux pluviales doivent être réfléchi en cohérence avec le paysage communal si les conditions le permettent.

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

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration)

En cas d'impossibilité avérée d'infiltrer ou de stocker les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements, un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur strict ou sur le domaine public selon les modalités fixées par le gestionnaire. Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau des eaux usées existant.

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

Sans objet.

Zone N et secteurs Ne, NL, Np, STECAL Na, Nec

ANNEXE N° 1 : Essences recommandées

Toutes zones et secteurs

Liste (non exhaustive) de végétaux recommandés	
Arbres	**Arbustes**
A privilégier (essences avec bonne adaptabilité au territoire) : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) Chêne pédonculé (*Quercus robur*) Alisier torminal (*Sorbus torminalis*) Charme commun (*Carpinus betulus*) Erable champêtre (*Acer campestre*) Merisier (*Prunus avium*) Eventuellement : Alisier torminal (*Sorbus torminalis*) Chêne sessile (Q*uercus petraea*) Chêne vert (*Quercus ilex*) Châtaignier (*Castanea sativa*) Sur sol frais à humide : Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) (la chalarose incite à planter des arbres d'essences diverses pour éviter la propagation de la maladie) Orme champêtre (*Ulmus minor*) Saule blanc (*Salix alba*) Saule roux (*Salix atrocinerea*)	A privilégier (essences avec bonne adaptabilité au territoire) : Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) Eglantier (*Rosa canina*) Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) Houx commun (*Ilex aquifolium*) Noisetier commun (*Corylus avellana*) Prunellier (*Prunus spinosa*) Troène commun (*Ligustrum vulgare*) Viorne lantane (*Viburnum lantana*) Eventuellement : Bourdaine commune (*Frangula dodonei*) Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*) Sur sol frais à humide : Sureau noir (*Sambucus nigra*) Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Liste de végétaux interdits	
Espèces envahissantes : Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*) Erable negundo (*Acer negundo*) Erable faux-platane (*Acer pseudoplatanus*) Sumac de Virginie (*Rhus typhina*) Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)	Renouées (Renouée du Japon, Renouée de Bohème, Renouée de Sakhaline…) (*Reynoutria sp*.) Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
En limite avec l'espace public : Haies persistantes mono spécifiques constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland etc) ou d'espères horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes etc)	
Espèces allergisantes : La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant devra être limitée dans les espaces urbanisés, en particulier dans les lieux publics et dans les lieux de résidence. Les plantations monospécifiques sont à éviter, au profit de mélanges avec des espèces peu allergisantes.	

TRIZAY

REVISION DU PLU
REGLEMENT

Dossier d'ARRET
CM du 08/07/2026

Gheco urbanistes & Eau Mega
CDC Cœur de Saintonge