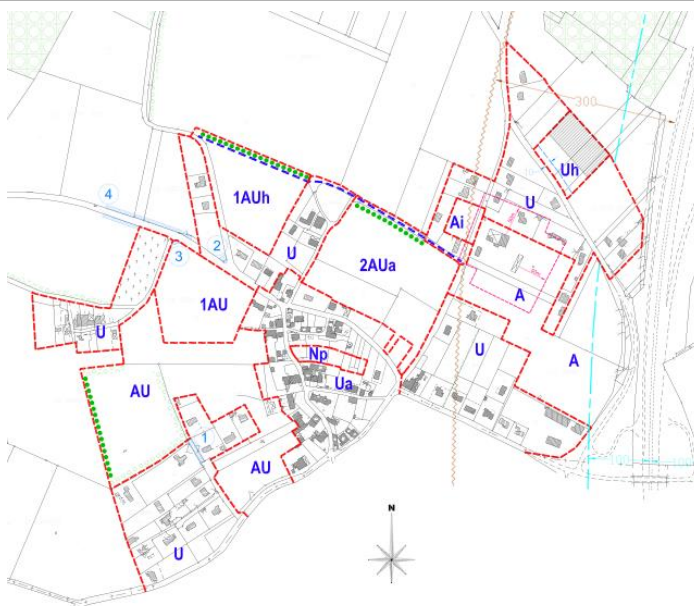


Commune de ECURAT

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 5 : Règlement



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 26.04.1984	Le 13.02.1986	Le 01.09.1986	Le 26.02.1987
Modification				Le 29.03.1994 Le 27.03.1996 Le 10.03.2000
	Le 27.07.1998			
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 08.07.2004	Le 21.12.2006		Le 28.11.2007

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 28 novembre 2007

Le Maire : Bernard CHAIGNEAU

Etude réalisée par :

B. E. P E R N E T S.A.R.L.
Architecture - Urbanisme - Economie
 16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
 Tél: 05 46 45 43 44 - Tél. urba. : 05 46 50 43 13
 Fax: 05 46 45 43 54 - email : b.e.pernet@wanadoo.fr

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 3
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 7
Article 4 : Adaptation mineure	p. 9
Article 5 : Reconstruction après sinistre / Article L111-3 du Code de l'Urbanisme	p. 9
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 9
TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	p. 10
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U,)	p. 11
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 22
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 32
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 43
TITRE III : ANNEXES	p. 54
Annexe 1 : Emplacements réservés	p. 55
Annexe 2 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 55
Annexe 3 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux)	p. 55
Annexe 4 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel	p. 56
Annexe 5 : Définition des annexes à l'habitation	p. 56
Annexe 6 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du C.U	p. 56
Annexe 7 : Espaces Boisés Classé	p. 58
Annexe 8 : Végétaux recommandés	p. 59
Annexe 9 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols	p. 60
Annexe 10 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux	p. 61

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 3
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 3
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 7
Article 4 : Adaptation mineure	p. 7
Article 5 : Reconstruction après sinistre / Article L111-3 du Code de l'Urbanisme	p.9
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 9

Article 1 Champ d'application territorial du plan

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

Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1. Le Règlement Nationales d'Urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111.15 et R 111.21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R 111.2

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

Article R 111.4

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

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

2. Les servitudes d'utilité publiques

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

3. Le droit de préemption urbain

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

4. Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et notamment :

- Code de la santé publique.
- Règlement sanitaire départemental.
- Réglementation sur l'assainissement individuel (Schéma d'assainissement communal)

5. L'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 Journal Officiel du 3 janvier 1976)

(Décret n° 76-267 du 25 mars 1976 Journal Officiel du 27 mars 1976 Rectificatif JORF 13 juin 1976)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 XXXIX Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(inséré par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 2 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité

compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

6. L'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme

(Ordonnance n° 2005-1128 du 8 septembre 2005 art. 32 Journal Officiel du 9 septembre 2005 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

7. Les dispositions relatives aux lotissements approuvés

Article L442-1 du Code de l'urbanisme

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 V Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 XXXVII Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 59 II Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Article L442-9 du Code de l'Urbanisme

(inséré par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 II Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

8. Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation) en application de l'article L.111-1 4° du Code de l'Urbanisme

Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des

spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Axes concernés : A10 et A 837 (100 mètres). Voir marge graphique sur le plan de zonage et justification dans le rapport de présentation (partie 3, chapitre 5.2)

9. Les dispositions portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières inter-urbaines en Charente-Maritime.

La commune d'Ecurat est soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime pour l'autoroute A 837 classée en catégorie 2 et 3 et pour l'autoroute A10 classée en catégorie 1.

Les largeurs des secteurs affectés par le bruit sont les suivantes :

Pour l'A837 :

- du PR 4 +500 au PR 35 + 400 (catégorie 2) : 250 mètres
- du PR 35 + 400 au PR 37 + 340 (catégorie 3) : 100 mètres

Pour l'A10 :

- du PR 393 + 441 au PR 435 + 940 (catégorie 1) : 300 mètres

Pour la RN 137 :

- Fuseau applicable uniquement sur la commune de Saint George des Coteaux dont le périmètre dépasse sur Ecurat

Voir fuseaux sonores sur le plan de zonage.

A l'intérieur de ces fuseaux les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur (voir annexe n°6.5 du PLU).

10. Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976)

Les carrières constituent un mode d'occupation et d'utilisation du sol qui figure depuis le décret du 9 février 1994 à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

11. Les dispositions relatives au permis de démolir

Le permis de démolir est exigé sur tout le territoire communal (délibération du Conseil Municipal).

12. Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques

En application de l'article 1^{er} du décret n°86-192 du 5 février 1986, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

13. Les dispositions relatives à l'archéologie préventive

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1^{er} août 2003, les dispositions du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et les dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2005 définissant les zones géographiques dans lesquelles les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune (arrêté publié au recueil des actes administratifs de la préfecture le 21 mars 2005).

14. Les dispositions relatives à la protection des monuments historiques

Loi du 31 décembre 1913 :

Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).

Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

La servitude AC1 de protection de l'église classée a fait l'objet d'une modification de son périmètre (voir plan des servitudes pièce n°6.2.b du dossier annexe et notice de présentation de modification en pièce n°6.2.c)

15. Les dispositions relatives aux secteurs sujets au risque lié au « retrait-gonflement » des argiles gonflantes

La carte des secteurs sujets au risque lié au « retrait-gonflement » des argiles gonflantes est annexée au dossier de PLU (pièce n°6.3)

Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles** qui sont définies dans le **titre II** du présent règlement et représentées sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} pour l'ensemble de la commune et sur le plan de zonage au 1/2000^{ème} pour les parties agglomérées. Ce dernier plan, plus précis, se substitue au plan au 1/5000^{ème} pour les parties agglomérées.

Les dispositions du règlement peuvent s'appliquer à des **zones entières** (U, AU, A, N, Np) ou seulement à une partie de zone dite « **secteur** » ou « **sous-secteur** » désigné par un indice supplémentaire (Ua, Uh, AUs, 1AU, 2AUa, 1AUh, Ad, Ai, Npi). Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

Le territoire est divisé comme suit :

1. Zones urbaines (U) : zones équipées, déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation

U Zones urbaines équipées ou en cours d'urbanisation

Dont :

Ua : Centre bourg historique d'Ecurat

Uh : secteur subordonné à des règles d'implantation ou de hauteur particulières

2. Zones à urbaniser (AU) : zones non équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation

AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Dont :

AUs : secteur subordonné à un minimum parcellaire et à des règles particulières d'accès

1AU Zones de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU

1AUh : Secteur subordonné à des règles particulières d'implantation ou de hauteur

2AUa : Secteur de long terme subordonné à l'arrêt de l'activité agricole

3. Zones agricoles (A) : zones où seuls les installations agricoles et les équipements publics sont autorisés

A Zone agricole

Dont :

Ad : secteur où les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole

Ai : secteur inondable

4. Zones naturelles et forestières (N) : zones de protection du patrimoine et des espaces naturels

N Zone de constructibilité limitée liée à des zones bâties peu denses et d'un intérêt patrimonial

Np Zone de protection stricte des espaces naturels et forestiers

Dont :

Npi : secteur inondable

Certains secteurs particuliers définis aux articles L.123-1, R. 123-11 et L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les plans de zonage. Il s'agit des **emplacements réservés**, des **éléments à protéger**

au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, des Espaces Boisés Classés, des plantations à réaliser, des zones non aedificandi, des sentiers à réaliser ou à maintenir des zones de vestige archéologiques et des périmètres de 50 mètres autour d'un bâtiment d'élevage, des fuseaux de nuisances sonores et des marges de retraits d'implantation liés à l'application de l'article L.111-1 4° du CU.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (articles L. 123-1 8° et R. 123-11 d) sont représentés sur le plan de zonage par une trame hachurée dense et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage et en annexe 1 du règlement. Les emplacements réservés donnent lieu à un droit de délaissement pour le propriétaire des terrains (article L.123-17 et L.230-1 et suivants). Aucune autre occupation que celle fixée par le PLU ne peut être autorisée.

Les éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

Le plan de zonage identifie trois type d'éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- Mares ou éléments boisés ou naturels (mares) à protéger / identification par une trame composée de ronds
- Ensembles bâtis à protéger / identification par une trame hachurée continue
- Éléments bâtis isolés à protéger / identification par une étoile

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1 7° doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Les articles 11 et 13 des zones qui correspondent à ces secteurs réglementent les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés.

Le rapport de présentation et l'annexe n°8 du règlement présentent les situations cadastrales, caractéristiques et enjeux des éléments identifiés ainsi que le champ d'application réglementaire.

Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés sont repérés au plan de zonage par une trame quadrillée contenant des cercles. Ils sont réglementés par l'article L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°9 du règlement). cet outil permet une protection stricte des boisements ou éléments boisés isolés de la commune : cette protection interdit les défrichements et soumet certaines coupes à autorisations préalables.

Les Plantations à Réaliser

Les Plantations à Réaliser délimitées en limite de zone AU sont repérées au plan de zonage par une trame composée de ronds pleins et sont réglementées aux articles 13 des zones auxquelles elles appartiennent.

Les zones non aedificandi

Les zones non aedificandi correspondent à des secteurs inconstructibles destinés à mieux encadrer les règles d'implantation de constructions (dans un objectif de sécurité civile ou de préservation d'un point de vue par exemple). Elles sont représentées par un hachuré dense.

Les sentiers à réaliser ou à maintenir

Les sentiers à réaliser ou à maintenir sont identifiés au plan de zonage par des lignes composées de tirés denses.

Les zones de vestiges archéologiques

Les zones susceptibles de présenter des vestiges archéologiques sont délimités par des pointillés composés d'étoiles au plan de zonage.

Les fuseaux de nuisances sonores

Les fuseaux de nuisances sonores liés à l'A10, à l'A837 et à la RN 137 sont identifiés par un trait en zigzag.

Les marges de retraits d'implantation liés à l'application de l'article L.111-1 4° du CU

Les marges de retraits d'implantation liés à l'application de l'article L.111-1 4° du CU, identifiés par rapport à l'A10 et à l'A837 (retrait de 100 mètres hors parties considérées comme urbanisées) sont identifiés par un trait en pointillé.

Les marges de recul graphique

Les marges de recul graphique sont identifiées par un trait en pointillés.

Les périmètres de 50 mètres autour d'un bâtiment d'élevage

Le plan de zonage identifie un périmètre de protection de 50 mètres (conformément au Règlement Sanitaire Départemental) autour des bâtiments d'élevage de l'exploitation située au lieu dit Les Barres afin d'y interdire toute nouvelle construction d'habitation d'un tiers tant que l'activité agricole est en cours

Ces périmètres n'ont pas de valeur réglementaire, ils sont reportés à titre indicatif. Ils sont susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation en vigueur et des exploitations (augmentation ou diminution du nombre d'animaux, changement ou cessation d'activité...). Il convient donc de se référer aux services compétents (Chambre d'Agriculture ou DDAF) en cas de projet à proximité de ces bâtiments d'exploitation.

Article 4 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 Reconstruction après sinistre / Article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme

Article L111-3 du Code de l'Urbanisme

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 Journal Officiel du 3 janvier 1976)

(Décret n° 76-267 du 25 mars 1976 Journal Officiel du 27 mars 1976 Rectificatif JORF 13 juin 1976)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 207 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 1 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 6 Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public

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

TITRE II

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	p. 11
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 22
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 32
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 43

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

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

Composition des zones urbaines :

U Zones urbaines équipées ou en cours d'urbanisation

Dont :

Ua : Centre bourg historique d'Ecurat

Uh : secteur subordonné à des règles d'implantation ou de hauteur particulières

Descriptif des zones urbaines :

Les zones « U » correspondent aux parties déjà urbanisées et équipées de la commune qui peuvent accueillir de nouvelles constructions individuelles.

Ces zones se composent à la fois du bâti ancien de la commune, d'une grande richesse architecturale, ainsi que de constructions contemporaines.

Le règlement s'attache donc au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles sur l'aspect extérieur (article 11) et sur le traitement des abords des constructions (articles 13) afin de préserver les composantes paysagères du village (vergers, plantations). Il encadre également les règles sur les constructions neuves afin d'éviter un gaspillage des terrains constructibles par un encadrement des règles d'implantation par rapport aux voies (article 6).

L'ensemble des zones U du bourg est délimité en zone d'assainissement collectif.

L'ensemble des zones U du bourg est situé dans la servitude de protection de l'église.

La majeure partie des zones U du bourg se situe en zone de saisine A de tous dossiers au titre de l'archéologie préventive.

Les zones U comprennent deux secteurs :

- **Le secteur Ua** correspond au centre ancien du bourg. Le règlement s'y distingue par des règles d'implantation à l'alignement des voies ou en continuité des constructions voisines, afin de conforter la typologie du bourg.
- **Le secteur Uh** correspond à des parcelles situées au lieu dit Le Petit Noyer où les conditions d'urbanisation sont très encadrées compte tenu de la pente des terrains et de leur co-visibilité avec l'église. La partie haute des terrains est inconstructible (zone non aedificandi / voir article U1) et une marge d'implantation graphique gère les implantations afin favoriser des implantations en partie basse des terrains (article U6).

Rappels :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ^[L1211] _[S1211]
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire** ^[L1211] _[S1211]
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable** ^[L1211] _[S1211]

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager**
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après décision du Conseil Municipal)

- Le **permis de démolir** s'applique à l'ensemble du territoire communal (décision prise après décision du Conseil Municipal)

- **En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.** Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée aux articles 11 et 13 du présent chapitre.

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la **servitude de protection d'un monument historique** ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU (pièce n°6.8). Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

- Les installations à usage industriel, classées ou non au titre des ICPE.
- Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- Les nouvelles installations d'exploitations agricoles.

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

- Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.
- Les terrains de camping – caravanage
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Les antennes relais.

Dans le secteur Uh uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, toute construction est interdite dans la zone non aedificandi figurant sur le plan de zonage à l'exception des petits abris de jardin inférieurs à 12 m² de SHOB.

Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.
- La création et l'extension des activités artisanales, de service et commerciales sont autorisées à la triple condition :
 - d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile ou risque de pollution.
 - d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
 - et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.
- Les constructions, extensions ou aménagements liés à des exploitations agricoles déjà implantées sont autorisés à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur, d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve d'un projet architectural respectueux du caractère bâti du site.
- Les occupations et utilisation citées ci-dessus sont autorisées à condition de respecter les règles de réciprocité en vigueur.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe 2 du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour .

Dans le secteur Us uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, un seul « accès » sur la route départementale 128 sera autorisé en vue d'aménager une voie de desserte commune aux différentes constructions.

Article U 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe 6 du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Eaux pluviales

- Les dispositions des articles **640 et 641 du Code Civil** restent applicables (voir annexe 3 du règlement).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux de toitures des constructions neuves doivent être récupérées sur la parcelle afin d'être restituées au sol (puits perdus, tranchée drainante). Il est fortement recommandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie en vue de l'arrosage du jardin (citerne de stockage).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.
- Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain.

Article U 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article U 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- *L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*
- *Les distances de retrait maximale prévues dans le présent règlement s'appliquent à la limite de tout ou partie de la façade donnant sur la rue (et non à l'ensemble de l'emprise de la construction).*
- *L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies (voir également prescriptions de l'article 11 au chapitre « implantation et l'accroche de la construction sur le terrain »). Voir illustrations dans le document de recommandation annexé au PLU.*
- *Dans les lotissements et groupements d'habitations, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant l'article 6. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.*
- *Par « constructions de second rang », on entend les constructions implantées sur des parcelles en recul de l'alignement du domaine public ou à l'arrière de terrains déjà bâtis en bordure de voie.*

Dans les zones U, à l'exception des secteurs Ua et Uh :

- En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles seront édifiées entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Dans le but de maintenir une certaine densité, les constructions nouvelles seront édifiées soit :
 - à l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques et privées en façade ou en pignon,
 - soit avec un retrait n'excédant pas 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.
- Les constructions de second rang sont autorisées. Dans ce cas, l'implantation reste libre sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur.

Dans le secteur Ua uniquement :

- Dans le but de maintenir une certaine densité, les constructions nouvelles seront édifiées soit :
 - à l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques et privées en façade ou en pignon,
 - ou au nu des constructions voisines lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
- Les constructions de second rang sont autorisées. Dans ce cas, l'implantation reste libre sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur.

Dans le secteur Uh uniquement :

- La partie principale de la façade sera implantée avec un retrait maximal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie, soit dans la limite de la marge d'implantation graphique figurant sur le plan de zonage.

Dispositions communes :

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, un retrait supérieur pourra être autorisé :
 - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe 5*),
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées,
 - pour les équipements publics,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

- Pour les groupes d'habitations réalisés sur une parcelle bordant une voie ou emprise publique, la règle générale s'appliquera pour les constructions les plus proches de la voie et pour les autres, on appliquera la règle des constructions de second rang.

Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article U 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

Article U 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction en tout point.

Extensions et reconstructions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural (bâtiments anciens) :

- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.

Constructions neuves :

- La hauteur des constructions neuves devra en priorité s'harmoniser avec les constructions voisines présentant un intérêt architectural. Leur hauteur n'excédera pas un étage simple sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos) ainsi que pour les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir article 11.

Article U 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongeaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.
- Dans les secteurs soumis à la servitude de protection AC1 des monuments historiques (voir plan des servitudes pièce n°6.2), des prescriptions plus restrictives pourront être imposées après avis du SDAP.

<p align="center">Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions</p>

Toiture

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise ou tuile « canal » en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.
- En pignon, les rives seront réalisées à la saintongeaise, la tuile de courant formant la rive.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les souches de cheminée seront proches du faitage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite. Les souches en béton sont interdites.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront talochés et lissés et non grattés. Les enduits en ciment sont interdits.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

Extensions et bardages en bois :

Les bardages et extensions en bois sont autorisés.

Pour l'aspect de surface, les surfaces limitées (auvent attenant type « balet ») pourront restées en bois brut ou peint (selon les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets), les surfaces plus

importantes (création d'une pièce supplémentaire) seront recouvertes d'un enduit ton pierre de pays locale dans les secteurs soumis à la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

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

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites.

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets roulants extérieurs sont interdits en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets en matière plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions

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

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

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

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

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

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour seront interdits.
- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatique sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite. Les souches en béton sont interdites.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

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

Volets et portes

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

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Constructions, extensions et bardages en bois :

- Les bardages et extensions en bois sont autorisés.
 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité.
- Pour l'aspect de surface, les bardages devront être recouverts d'un enduit ton pierre de pays locale uniquement sur les façades visibles depuis l'espace public dans les secteurs soumis à la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse) ainsi que pour les portails pour les constructions anciennes uniquement.
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

*** Les clôtures sur rue**

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut

être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage discret et doublé d'une haie. L'ouvrage ne dépassera pas 1,80 mètres de haut.

- D'un grillage discret sans socle en parpaing et pilier en ciment visibles.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,50 mètres pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de l'habitation.

*** Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle**

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètres pourra être autorisé sous réserve de s'intégrer à l'environnement bâti, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs.

*** Les clôtures en limite des zones A et Np**

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- D'un grillage discret sans socle en parpaing et pilier en ciment visibles confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

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

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir définition en annexe 5

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les bardages métalliques sont interdits.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

Bâtiments agricoles et bâtiments d'activité

*** Constructions neuves**

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

*** Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays**

- La restauration et l'adaptation des bâtiments agricoles anciens en pierre et moellons de pays devront faire l'objet d'une attention particulière et tenter de respecter au mieux les dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, ouvertures) en respectant le cadre réglementaire du présent article qui concerne « les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions ». Cependant, un assouplissement est apporté concernant les toitures qui, dans le cadre de la restauration d'une toiture en très mauvais état ou dans le cadre d'une extension, pourra se faire en support ondulé d'un ton s'apparentant à celui des tuiles traditionnelles.

Article U 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article U 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
 - les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
 - Les vergers.
 - les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 8 :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 8 :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin parasol, tilleul, chêne) si cette dernière est implantée en retrait de la voie.
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.
- Les plantations denses de résineux sont interdites pour des raisons de limitation du risque incendie et afin de préserver les vues sur le bourg et l'église.

Espaces libres communs, accotements des voies :

- Les espaces libres des secteurs peu denses et des hameaux doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement vernaculaire (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) qui contribue fortement à l'embellissement des secteurs bâtis. Les plantations hors sol doivent être limitées.
- Les plantations d'arbres d'ornement et d'arbres fruitiers sont recommandées dans les espaces libres communs et aux abords des voies.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article U 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas institué de COS.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 V Journal Officiel du 13 juin 2004)

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

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

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

Composition des zones A Urbaniser :

- AU** **Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat**
Dont :
AUs : secteur subordonné à un minimum parcellaire et à des règles particulières d'accès
- 1AU** **Zones de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU**
Dont :
1AUh : secteur subordonné à des règles particulières d'implantation ou de hauteur
2AUa : Secteur de long terme subordonné à l'arrêt de l'activité agricole

Descriptif des zones A Urbaniser :

Les zones AU à vocation principale d'habitat correspondent aux principaux secteurs à caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensembles (lotissements et opérations groupées d'un minimum de logements, équipements publics).

Les zones AU font, pour la plupart, l'objet d'orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom. Le règlement et le plan de zonage fixent également certains principes d'aménagement (plantations à réaliser, sentiers à réaliser).

Les zones AU se situent en continuité des secteurs déjà bâtis. Leur vocation première est résidentielle. Les commerces et services de proximité et les équipements publics y sont naturellement autorisés. Certaines activités artisanales peuvent être tolérées sous réserve d'une compatibilité avec le caractère résidentiel et d'une bonne intégration.

Les zones AU à vocation principale d'habitat comprennent :

- Un secteur AUs qui correspond à des terrains situés au lieu dit Le Chapitre et qui font l'objet de règles particulières d'accès (visant à limiter le nombre d'accès sur la RD 119 / voir article AU 3) ainsi que d'un minimum parcellaire fixé à 1000 m² par habitation (visant à limiter une trop forte densité dans un secteur de faible densité, situé en paysage ouvert et en zone d'assainissement autonome / voir articles AU 1 et AU 5).

Les zones 1AU correspondent à des secteurs de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU (ou à une révision simplifiée). Leur COS est nul. Les articles 2 et 14 devront donc être modifiés afin d'ouvrir ces zones à l'urbanisation.

Les zones 1AU comprennent :

- Un secteurs 1AUh qui correspond à des terrains en pente situés au lieu dit La Croix (partie nord-est) et qui font l'objet de règles de hauteur particulières (voir article AU 10), mentionnées également dans les orientations d'aménagement.

- Un secteur 2AUa d'urbanisation à long terme, situé au lieu dit Les Barres en continuité du bourg dont l'ouverture à l'urbanisation sera autorisée uniquement **après urbanisation des deux secteurs 1AU et après l'arrêt de l'activité agricole**. Ces terres agricoles, actuellement exploitées, doivent être préservées tant que l'exploitant situé au lieu dit Les Barres est en cours d'activité.

Rappels :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme**
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire**
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager**
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après décision du Conseil Municipal)

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU (pièce n°6.8). Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions isolées ou groupement d'habitation qui ne sont pas autorisés sous condition à l'article 2.
- Les installations à usage industriel, classées ou non.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

- Les installations et bâtiments agricoles.

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

- Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle.
- Les lotissements ou groupements d'habitation de moins de cinq logements, **excepté dans le secteur AUs et s'il s'agit de la construction de logements locatifs aidés.**
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Le stationnement plus de trois mois de caravanes sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.
- Les terrains de camping – caravanage.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones AU, excepté dans les zones 1AU :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.
- Les constructions neuves (à usage d'habitation, de commerce, de service ou d'artisanat) sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble : ZAC, lotissement ou groupes d'habitation et sous réserve du respect des orientations d'aménagement (voir pièce n°3).
- Les équipements publics réalisés indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition de rester compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble du secteur concerné.
- Après aménagement du secteur, la création et l'extension d'activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple condition :
 - d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile ou risque de pollution.
 - d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
 - et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.

Dans les zones 1AU uniquement :

- En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU ne pourra se faire qu'après modification ou révision simplifiée du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUa ne pourra se faire qu'après urbanisation des deux secteurs 1AU.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe 3 du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le secteur AUs uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, seul un accès sera autorisé sur la RD 119.

Voirie

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (par une seule manœuvre en marche arrière).
- Pour les voies de desserte des zones AU, il est recommandé une largeur réduite de chaussée en vue de limiter la place de la voiture au profit de modes de circulations doux, de traitements paysagers ou de traitements de retenue des eaux de ruissellement. Cette largeur doit cependant rester adaptée à l'opération projetée ainsi qu'aux opérations futures en cas de réalisations en plusieurs tranches.

Cheminements piétonniers

- Les sentiers piétonniers à maintenir ou à réaliser figurant sur le plan de zonage doivent être pris en considération dans les projets d'aménagement (aménagement des sentiers, accès laissés libres). Leur tracé peut néanmoins évoluer en fonction de la configuration des projets.

Article AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe 4 du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

Eaux pluviales

1. Dans tous les cas

- Les dispositions des articles **640** et **641** du Code Civil restent applicables (voir annexe 3 du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs (règlement de lotissement, cahier des charges de cession de terrains).
- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysagés pour les opérations d'aménagement d'ensemble (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes). Voir document de recommandation annexé au PLU.

3. Pour les constructions individuelles

Concernant les espaces privatifs, le propriétaire devra se conformer aux exigences de l'opération :

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus, tranchée drainante...). Il est fortement recommandé la mise en place d'un

dispositif de stockage des eaux de pluie en vue de l'arrosage du jardin (citerne de stockage).

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain.

Défense incendie

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Article AU 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Dans le secteur AUs uniquement :

- En vue d'éviter une trop grande densité incompatible avec l'ouverture du paysage, la densité modérée du secteur, et sa classification en zone d'assainissement autonome, les parcelles à bâtir devront présenter une superficie minimale de 1000 m² par logement.

Article AU 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- *L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*
- *Les distances de retrait maximale prévues dans le présent règlement s'appliquent à la limite de tout ou partie de la façade donnant sur la rue (et non à l'ensemble de l'emprise de la construction).*
- *L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies (voir également prescriptions de l'article 11 au chapitre « implantation et l'accroche de la construction sur le terrain »). Voir illustrations dans le document de recommandation annexé au PLU.*
- *Dans les lotissements et groupements d'habitations, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant l'article 6. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.*
- *Par « constructions de second rang », on entend les constructions implantées sur des parcelles en recul de l'alignement du domaine public ou à l'arrière de terrains déjà bâtis en bordure de voie.*
- *Les orientations d'aménagement (pièce n°3) peuvent fixer des règles d'implantation particulières qui sont écrites et mentionnées graphiquement (c'est le cas pour les secteurs 1AUh et 2AUa).*

- En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles seront édifiées avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

- Pour les autres voies, en l'absence de prescriptions particulières fixées dans les orientations d'aménagement (voir pièce n°3) et dans le but de maintenir une certaine densité, les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- à l'alignement (ou en limite) des voies existantes ou à créer en façade ou en pignon,
- soit avec un retrait n'excédant pas 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.
- Les constructions de second rang sont autorisées. Dans ce cas, l'implantation reste libre sous réserve d'une bonne insertion à la typologie bâtie.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, un retrait supérieur pourra être autorisé :
 - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe 5*),
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées,
 - pour les équipements publics,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

- Pour les groupes d'habitations réalisés sur une parcelle bordant une voie ou emprise publique, la règle générale s'appliquera pour les constructions les plus proches de la voie et pour les autres, on appliquera la règle des constructions de second rang.

Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines,
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines,
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction en tout point.

- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.

- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques autorisées (cheminées, antennes...) ainsi que pour les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif (dont activité ferroviaire).

- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.

- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir article 11.

Dans le secteur 1AUh uniquement :

Dans la partie haute des terrains (soit sur le premier front d'urbanisation situé en bordure de la voie communale du Chêne des Œufs et de la voie communale n°201 / voir orientations d'aménagement en pièce N°3), la hauteur des constructions neuves ne peut excéder un rez de chaussée plus combles aménagées sans dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit.

Article AU 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.

- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.

Pour les constructions neuves et leurs extensions

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

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

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

En lotissement « dense » ou en opération groupée : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

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

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, excepté dans le secteur inondable.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour seront interdits.
- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatique sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminée seront proches du faitage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite. Les souches en béton sont interdites.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

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

Volets et portes

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

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Constructions et bardages en bois :

- Les bardages et extensions en bois sont autorisés.
 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité.
- Pour l'aspect de surface, les bardages devront être recouverts d'un enduit ton pierre de pays locale uniquement sur les façades visibles depuis l'espace public dans les secteurs soumis à la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse) ainsi que pour les portails pour les constructions anciennes uniquement.
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

*** Les clôtures sur rue**

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage discret et doublé d'une haie. L'ouvrage ne dépassera pas 1,80 mètres de haut.
- D'un grillage discret sans socle en parpaing et pilier en ciment visibles.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,50 mètres pourra être autorisé uniquement en prolongation en prolongation d'une façade de l'habitation.

*** Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle**

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètres pourra être autorisé sous réserve de s'intégrer à l'environnement bâti, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs.

*** Les clôtures en limite des zones A et Np**

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- D'un grillage discret sans socle en parpaing et pilier en ciment visibles confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

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

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

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / Voir définition en annexe 5

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les bardages métalliques sont interdits.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

Bâtiments agricoles et bâtiments d'activité

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

Article AU 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Les règles internes aux lotissements pourront favoriser les regroupements de places de stationnement localisés en entrée d'opération et/ou intégrés au paysage (parkings paysagers) plutôt que d'imposer un minimum de places sur chaque lot privatif. Leur localisation devra permettre d'atténuer la place de la voiture dans le paysage urbain, visuellement et en termes d'usage en favorisant les déplacements doux.
- Les revêtements poreux (permettant de limiter les surfaces imperméabilisées) et la plantation d'arbres seront favorisés pour les parkings collectifs.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article AU 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
 - Les vergers, haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis, et **plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe 6).**

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 8 :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 8 :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin parasol, tilleul, chêne).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Plantations à réaliser figurant au plan de zonage / voir essences recommandées en annexe 8 :

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer de haies champêtres ou de bandes boisées (d'une largeur minimale de 5 mètres) composées d'essences locales et / ou diversifiées mêlant essences caduques et persistantes. Le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits.

Espaces verts collectifs / accotements des voies :

- Dans les opérations de plus de cinq logements, un traitement paysager de l'ensemble est imposé. Il doit participer à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération : espaces verts communs d'agrément qui incitent à la rencontre et à l'échange, traitement paysager des accotements des voies ou des zones de stationnement adaptés aux usages (piétons, cycles, voiture...), insertion des constructions, y compris des équipements (éclairage public, boîtes aux lettres, locaux poubelles...), gestion naturelle de l'assainissement pluvial...
- Les aménagements doivent rester les plus simples et naturels possibles, sans utilisation abusive de mobilier urbain.
- Les plantations hors sol sont à limiter.
- Les essences pérennes doivent être préférées aux essences annuelles ou saisonnières qui demandent beaucoup d'entretien.
- Les essences exotiques sont à proscrire, exceptées celles traditionnellement utilisées aux abords des bâtiments anciens de la commune.
- L'engazonnement et les plantations (fleurissement vernaculaires, arbustes / voir liste de végétaux en annexe) en pieds de murs ou limite de terrain (accotements des voies) sont recommandés et contribuent fortement à l'embellissement des quartiers résidentiels contemporains.
- L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées en vue notamment de favoriser la rétention des eaux de ruissellement.
- Les techniques alternatives d'assainissement pluvial de type bassin de rétention, noues et haies paysagés seront privilégiées.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Dans les zones AU, excepté dans les zones 1AU :

Il n'est pas institué de COS.

Dans les zones 1 AU uniquement :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0 (C.O.S nul).

Cet article devra être modifié pour ouvrir les secteurs à l'urbanisation.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Composition des zones agricoles :

A Zone agricole

Dont :

Ad : secteur où les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole

Ai : secteur inondable

Descriptif des zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent aux terres agricoles de la commune.

Elles n'autorisent pas d'autre affectation, exceptés les équipements publics ou d'intérêt collectif (dont la construction de la station d'épuration prévue au dit Le Bois de Réveilloux / emplacement réservé n°5).

Leur réglementation est stricte et vouée uniquement à l'agriculture.

Les exploitations agricoles identifiées en zone A correspondent à des exploitations pérennes qui sont facilement identifiables car non incérées au cœur de hameaux ou secteurs résidentiels.

Les zones agricoles comprennent :

- **Des secteurs Ad où les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole**, conformément à l'application de l'article L.123-3 1° du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs correspondent à des ensembles de bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial et qui peuvent faire l'objet d'une autre utilisation (habitat ou activité autre qu'agricole) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole. Certains ensembles sont identifiés comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du CU.

- **Un secteur Ai** qui correspond à une parcelle située dans le secteur des Barres en bordure de la RD 236 qui est sujette à des engorgements d'eau en temps de forte pluie et qui est donc inconstructible.

Le Plan de zonage identifie également des périmètres de protection de 50 ou 100 mètres (conformément au Règlement Sanitaire Départemental) autour des bâtiments d'élevage des exploitations agricoles en cours d'activité à l'heure de l'élaboration du PLU. **Ces périmètres n'ont pas de valeur réglementaire**, ils sont reportés à titre indicatif. Ils sont susceptibles d'évoluer en fonction de la réglementation en vigueur et des exploitations (augmentation ou diminution du nombre d'animaux, changement ou cessation d'activité...). Il convient donc de se référer aux services compétents (Chambre d'Agriculture ou DDAF) en cas de projet à proximité de ces bâtiments d'exploitation.

Rappel :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire**.

b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager**.

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après décision du Conseil Municipal)

- Le **permis de démolir** s'applique à l'ensemble du territoire communal (décision prise après décision du Conseil Municipal)

- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la **servitude de protection d'un monument historique** ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

- **En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.** Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée aux articles 11 et 13 du présent chapitre.

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

- **Les coupes ou abattages d'arbres situés dans les Espaces Boisés Classés et figurant dans les cas prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (voir annexe 9). Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés**

- **Les carrières constituent un mode d'occupation et d'utilisation du sol qui figure depuis le décret du 9 février 1994 à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.**

- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU (pièce n°6.8). Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les zones A, à l'exception du secteur Ai :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et à titre de précision :

- Le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Ai uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, les constructions liées à l'activité agricoles sont interdites (habitations, bâtiments).

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones A, excepté dans les secteurs Ad et Ai :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées ci-après :

- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions et annexes à la triple condition :
 - d'être occupés par un exploitant agricole en activité.
 - d'être situés à proximité de l'exploitation ou des terres concernées,
 - d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
 - ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif,
- Les ouvertures de carrières sont autorisées (ainsi que leurs équipements) sous réserve de ne pas présenter un risque ou une nuisance pour les habitations voisines.
- Les changements de destination de bâtiments agricoles sont autorisés à la condition qu'ils soient destinés à des exploitants agricoles en activité.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux réseaux et infrastructures publics ou d'intérêt collectif (**sont notamment autorisés tous les travaux et ouvrages relatifs à la réalisation d'une station d'assainissement des eaux usées / emplacement réservé n°5 au lieu dit Bois de Réveilloux**).
- La construction d'abris légers pour fourrage et animaux est autorisée sous réserve d'avoir une superficie inférieure ou égale à 20 m² de SHOB et sous réserve d'être construite en bois ou revêtue d'un bardage en bois.

Dans les secteurs Ad uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, les changements de destination autre qu'agricoles (habitat, activité non agricole...) sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.123-3 1° du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe 2 du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (par une seule manœuvre en marche arrière).

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article A 4 Desserte par les réseaux

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

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe 6 du règlement).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

Eaux pluviales

- Les dispositions des articles **640 et 641 du Code Civil** restent applicables (voir annexe 3 du règlement).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux de toitures des constructions neuves doivent être récupérées sur la parcelle afin d'être restituées au sol (puits perdus, tranchée drainante). Il est fortement recommandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie en vue de l'arrosage du jardin (citerne de stockage).

Télécommunication et électricité

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

Article A 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article A 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- Toute construction nouvelle ne peut-être édiflée à moins de :
 - 100 mètres de l'axe des autoroutes A10 et A 837 **pour les habitations uniquement** (application de l'article L.111-1 4° du CU)
 - 10 mètres de l'alignement des routes départementales.
 - et 5 mètres de l'alignement des autres voies.
- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles à usage d'habitation (autorisées sous conditions à l'article 2) situées aux abords mêmes des hameaux pourront également s'implanter soit :
 - à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité.
 - ou au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe 5*).

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction en tout point.

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 5,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 11 mètres au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir article 11.

Article A 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords **– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongeaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.

<p align="center">Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions</p>

Toiture

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise ou tuile « canal » en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.
- En pignon, les rives seront réalisées à la saintongeaise, la tuile de courant formant la rive.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite. Les souches en béton sont interdites.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.

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

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays local en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

Extensions et bardages en bois :

Les bardages et extensions en bois sont autorisés.

Pour l'aspect de surface, les surfaces limitées (auvent attenant type « balet ») pourront restées en bois brut ou peint (selon les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets), les surfaces plus importantes (création d'une pièce supplémentaire) seront recouvertes d'un enduits ton pierre de pays locale dans les secteurs soumis à la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

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

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites.

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets roulants extérieurs sont interdits en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets en matière plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

Pour les constructions neuves à usage d'habitation autorisées et leurs extensions

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

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

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

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

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, excepté dans le secteur inondable.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour seront interdits.
- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bioclimatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminée seront proches du faitage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite. Les souches en béton sont interdites.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

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

Volets et portes

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

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris... (*voir gamme de couleur dans les fiches conseil du CAUE*).
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Pour les portes et volets en matière plastique, le blanc est préférable.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Constructions et bardages en bois :

- Les bardages et extensions en bois sont autorisés.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité.

Pour l'aspect de surface, les bardages devront être recouverts d'un enduit ton pierre de pays locale uniquement sur les façades visibles depuis l'espace public dans les secteurs soumis à la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques.

- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

* Les clôtures sur rue

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés avec un enduit ton pierre de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique et doublé d'une haie. L'ouvrage ne dépassera pas 1,80 mètres de haut.
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

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

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les bardages métalliques sont interdits.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

Bâtiments agricoles et bâtiments d'activité

* Constructions neuves

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

*** Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays**

- La restauration et l'adaptation des bâtiments agricoles anciens en pierre et moellons de pays devront faire l'objet d'une attention particulière et tenter de respecter au mieux les dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, ouvertures) en respectant le cadre réglementaire du présent article qui concerne « les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions ». Cependant, un assouplissement est apporté concernant les toitures qui, dans le cadre de la restauration d'une toiture en très mauvais état ou dans le cadre d'une extension, pourra se faire en support ondulé d'un ton s'apparentant à celui des tuiles traditionnelles.

**Éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme
(voir application en annexe 6 et description des éléments dans le rapport de présentation)**

Bâti ancien à protéger :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Article A 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
 - Les vergers.
 - les haies et bosquets, **et plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe 6).**

Mares à protéger identifiées au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- Les mares doivent être maintenues et entretenues pour leur intérêt paysager et leur rôle de rétention des eaux de pluie.
- Le comblement des mares identifiées est strictement interdit.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 8 :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 8 :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin parasol, tilleul, chêne).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Espaces Boisés Classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe 7 du règlement).

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas institué de COS.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Composition des zones naturelles :

- | | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N | Zone de constructibilité limitée liée à des zones bâties peu denses et d'un intérêt patrimonial |
| Np | Zone de protection stricte des espaces naturels et forestiers |
| | Dont : |
| | Npi : secteur inondable |

Descriptif des zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières comprennent deux types de zones très différentes, dont l'objectif commun est la préservation du patrimoine naturel ou bâti :

- 1. Les zones naturelles « N »** non indicées correspondent à des secteurs bâtis peu denses et d'un intérêt patrimonial qui concernent des hameaux ou demeures remarquables où les nouvelles constructions d'habitation ne sont pas acceptées afin d'en préserver l'unité patrimoniale. En outre, cette restriction n'empêche pas les opérations d'extension, d'adaptation du bâti existant ainsi que la construction d'annexes à l'habitation. Certaines zones sont identifiées en ensembles à préserver en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir annexe 6 du règlement).
- 2. Les zones « Np »** correspondent aux zones de protection stricte des espaces naturels de la commune et identifient :
 - les principaux massifs boisés (qui sont protégés et identifiés en Espaces Boisés Classés),
 - le vallon de La Grande Vignerie (qui présente un grand intérêt paysager),
 - le petit vallon qui traverse le bourg d'Ecurat (qui présente un intérêt paysager ainsi qu'un rôle d'écoulement des eaux de pluie),
 - les prairies pâturées et humides situées dans le secteur de Saudon au sud de la commune en partie centrale.

Les zones Np comprennent un **petit secteur Npi** qui identifie les terrains classés en zone inondable par le Dossier Départemental des Risques Majeurs qui correspondent à un fond de vallée situé au niveau de la RD 236 en partie nord-est de la commune (en dehors de toute zone à potentiel constructible).

Rappel :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire** ;

b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager** ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après décision du Conseil Municipal)

- Le **permis de démolir** s'applique à l'ensemble du territoire communal (décision prise après décision du Conseil Municipal)

- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la **servitude de protection d'un monument historique** ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

- **En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.** Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée aux articles 11 et 13 du présent chapitre.

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

- **Les coupes ou abattages d'arbres situés dans les Espaces Boisés Classés et figurant dans les cas prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (voir annexe 7). Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés**

- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU (pièce n°6.8). Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment, à titre de précision :

- Le stationnement isolé de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Les antennes relais.
- Les ouvertures de carrières.
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones N uniquement :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

- Les aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes liés à des bâtiments existants sont autorisés à condition :
 - que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local et du paysage environnant,
 - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole existante.
 - que l'éventuelle activité créée n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.
 - que les extensions ne dépassent pas 40 % de la S.H.O.N existante (voir définition de la SHON en annexe 12 du règlement).
- Les constructions des bâtiments nécessaires aux activités agricoles déjà implantées (dont les activités équestres) ainsi que leurs aménagements, extensions, clôtures et annexes sont autorisées à la condition :
 - d'être occupés par un exploitant agricole en activité,
 - d'être situés à proximité de l'exploitation concernée,
 - de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien au paysage.
 - de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.
- La restauration des bâtiments construits en pierre ou moellons de pays dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les constructions, aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes des activités agro-touristiques ou de tourisme vert à usage d'accueil, d'hébergement ou de restauration sont autorisés, à la double condition :
 - de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet architectural de qualité adapté à la typologie du site,
 - et que l'activité soit liée à une exploitation agricole existante ou située à proximité d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments existants présentant un intérêt architectural.
- Les changements de destination des anciens bâtiments présentant un intérêt architectural en habitation, commerce, service ou artisanat sont autorisés :
 - sous réserve d'un projet architectural de qualité,

- à condition d'être compatibles avec les exploitations agricoles situées à proximité (respect des règles d'éloignement).
- et à condition de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile.

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement à condition qu'ils soient liés :
 - à une activité agricole,
 - ou à des travaux d'aménagement hydrauliques rendus indispensables.
- Les aires naturelles de camping et leurs équipements sont autorisés à la condition de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole en place.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones Np uniquement :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Npi uniquement :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de la prise en compte du risque inondation

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe 2 du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (par une seule manœuvre en marche arrière).

Article N 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe 4 du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

Eaux pluviales

- Les dispositions des articles **640 et 641 du Code Civil** restent applicables (voir annexe 3 du règlement).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux de toitures des constructions neuves doivent être récupérées sur la parcelle afin d'être restituées au sol (puits perdus, tranchée drainante). Il est fortement recommandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie en vue de l'arrosage du jardin (citerne de stockage).

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Article N 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article N 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- Les constructions autorisées devront s'implanter en priorité en fonction d'objectifs de préservation des milieux naturels ou d'ensembles bâtis présentant un intérêt paysager.
- Les extensions des bâtiments anciens devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions autorisées devront s'implanter en priorité en fonction d'objectifs de préservation des milieux naturels ou d'ensembles bâtis présentant un intérêt paysager.
- Les extensions des bâtiments anciens devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions autorisées devront s'implanter en priorité en fonction d'objectifs de préservation des milieux naturels ou d'ensembles bâtis présentant un intérêt paysager.
- Les extensions des bâtiments anciens devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction en tout point.

Extensions et reconstructions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural (bâtiments anciens) :

- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.

Constructions neuves autorisées :

- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir article 11.

Article N 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongeaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.
- Dans les secteurs soumis à la servitude de protection AC1 des monuments historiques (voir plan des servitudes pièce n°6.2), des prescriptions plus restrictives pourront être imposées après avis du SDAP.

Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions

Toiture

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongaise ou tuile « canal » en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.
- En pignon, les rives seront réalisées à la saintongaise, la tuile de courant formant la rive.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les souches de cheminée seront proches du faitage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite. Les souches en béton sont interdites.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront talochés et lissés et non grattés. Les enduits en ciment sont interdits.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

Extensions et bardages en bois :

Les bardages et extensions en bois sont autorisés.

Pour l'aspect de surface, les surfaces limitées (auvent attenant type « balet ») pourront restées en bois brut ou peint (selon les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets), les surfaces plus importantes (création d'une pièce supplémentaire) seront recouvertes d'un enduits ton pierre de pays locale dans les secteurs soumis à la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongaises ainsi que l'agencement général des ouvertures dans la façade. Les linteaux seront droits ou délardés. Les encadrements de baies seront sans appui saillant.
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites.

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets roulants extérieurs sont interdits en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

- Les volets en matière plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

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

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

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

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, sous-sols :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, excepté dans le secteur inondable.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour seront interdits.
- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.
- Les constructions contemporaines et les constructions bioclimatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite. Les souches en béton sont interdites.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

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

Volets et portes

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

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris... (*voir gamme de couleur dans les fiches conseil du CAUE*).
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Constructions et bardages en bois :

- Les bardages et extensions en bois sont autorisés.
 - Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité.
- Pour l'aspect de surface, les bardages devront être recouverts d'un enduit ton pierre de pays locale uniquement sur les façades visibles depuis l'espace public dans les secteurs soumis à la servitude AC1 de protection des Monuments Historiques.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse) ainsi que pour les portails pour les constructions anciennes uniquement.
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

*** Les clôtures sur rue**

Elles seront constituées soit :

- *D'une haie (voir article 13).*
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés avec un enduit ton pierre de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique et doublé d'une haie. L'ouvrage ne dépassera pas 1,80 mètres de haut.
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

*** Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle**

Elles seront constituées soit :

- *D'une haie (voir article 13),*
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

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

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques)

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les bardages métalliques sont interdits.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

Bâtiments agricoles et bâtiments d'activité

*** Constructions neuves**

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

*** Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays**

- La restauration et l'adaptation des bâtiments agricoles anciens en pierre et moellons de pays devront faire l'objet d'une attention particulière et tenter de respecter au mieux les dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, ouvertures) en respectant le cadre réglementaire du présent article qui concerne « les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions ». Cependant, un assouplissement est apporté concernant les toitures qui, dans le cadre de la restauration d'une toiture en très mauvais état ou dans le cadre d'une extension, pourra se faire en support ondulé d'un ton s'apparentant à celui des tuiles traditionnelles.

Éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe 6 et description des éléments dans le rapport de présentation)

Bâti ancien à protéger :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

Article N 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Article N 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Plantations existantes :

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

- Les vergers.

- les haies et bosquets, **et plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe 6).**

Mares à protéger identifiées au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe 6) :

- Les mares doivent être maintenues et entretenues pour leur intérêt paysager et leur rôle de rétention des eaux de pluie.

- Le comblement des mares identifiées est strictement interdit.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 8 :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Espaces Boisés Classés :

- Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe 7 du règlement).

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas institué de COS.

TITRE III / ANNEXES

Annexe 1 : Emplacements réservés

Annexe 2 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

Annexe 3 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)

Annexe 4 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel

Annexe 5 : Définition des annexes à l'habitation

Annexe 6 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du C.U

Annexe 7 : Espaces Boisés Classé

Annexe 8 : Végétaux recommandés

Annexe 9 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols

Annexe 10 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux

Annexe 1 : Emplacements réservés

L'article L. 123-1 8° du Code de l'Urbanisme précise que les P.L.U peuvent « Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publiques, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont représentés sur les plans de zonage par une trame hachurée dense. Leur superficie et leur bénéficiaire figurent également sur un tableau en légende du plan de zonage.

Liste des emplacements réservés pour voie, ouvrage et espaces publics			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'une voie de desserte de la zone AU du Mur en prolongation de l'impasse du Mur (parcelle 33 en entière plus 1 m de large sur les parcelles 102 et 95)/ Largeur totale : 8 mètres	La commune	525 m ²
2	Aménagement du carrefour entre la RD 119 et la rue du Chêne des œufs. Largeur : rayon de 10 mètres à partie de l'angle de la parcelle 11)	La commune	100 m ²
3	Aménagement du carrefour entre la RD 119 et la rue du cimetière. Largeur : rayon de 5 mètres à partie de l'angle de la parcelle 24)	La commune	60 m ²
4	Aménagement de l'entrée de bourg en bordure de la RD 119. Largeur : 5 mètres de part et d'autre de la voie.	La commune	1040 m ²
5	Aménagement de la station d'assainissement	Syndicat des Eaux de la Charente Maritime	5520 m ²

Annexe 2 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 3 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)**Article 640**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

(Loi du 8 avril 1898 art. 1 Bulletin des lois, 12^o s., B 1970, n° 34577))

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe 4 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel

Le dispositif d'épandage individuel ne peut être implanté à moins de :

Distances minimales conseillées

- 5 mètres d'une habitation
- 3 mètres d'une limite de propriété
- 3 mètres d'un arbre

Distance obligatoire

- 35 mètres d'un puits, d'un forage ou d'une source destiné à l'alimentation humaine (obligatoire).

Coordonnées des services gestionnaires :
Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime :
ZI l'Ormeau de Pied, BP 51717119 SAINTES Cedex / Tel : 05 46 92 39 00

Annexe 5 : Définition des annexes

Définition d'une annexe : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Sont considérés comme annexe à l'habitation :

- Abri de jardin n'excédant pas 12 m² de S.H.O.B.
- Garage isolé n'excédant pas 20 m² de S.H.O.B.
- Piscine
- Local technique de piscine n'excédant pas 10 m² de S.H.O.B.
- Serre à usage non professionnel

Annexe 6 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

A/ Application réglementaire prévue par le Code de l'Urbanisme et interprétation

Article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Les P.L.U peuvent : 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Article R. 123-9 11° du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :
11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;

Pour les éléments bâtis ou naturels :

En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Interprétations des services instructeurs

La préservation des éléments identifiés justifie une interprétation stricte de l'application du présent règlement et peut également justifier des refus ou modifications d'autorisation sans pour autant que le cas concerné soit spécifiquement pris en compte par le règlement.

Par exemple, l'implantation d'un bâtiment agricole dans un secteur identifié au L. 123-1 7° peut être refusé pour un motif d'incompatibilité avec l'objectif de préservation du site, même si les bâtiments sont autorisés dans la zone ou le secteur.

Etablissement de procès-verbaux en cas d'infraction

Dans le cas d'un non respect du champ d'application de l'article L. 123-1 7° ou si une intervention est très urgente (travaux projetés à court terme ou en cours), le maire (ou tout autre agent ou officier ayant cette compétence) peut dresser un procès verbal à l'auteur des travaux ayant pour effet la destruction d'un élément

identifié ou le non respect des prescriptions réglementaires (application des articles L. 160-1 et L. 480-1 du Code de l'urbanisme / voir annexe 13 du règlement).

B / Identification par le Plan de zonage

Le plan de zonage identifie trois type d'éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- Mares ou éléments boisés à protéger / identification par une trame hachurée composée de ronds
- Ensembles bâtis à protéger / identification par une trame hachurée composées de traits fins
- Eléments bâtis isolés à protéger / identification par une étoile

C/ Application réglementaire spécifique

Le règlement du PLU d'Ecurat définit des prescriptions réglementaires aux articles 11 et 13 du règlement

Articles 11 des zones concernées (A et N) :

Outre le champ d'application réglementaire de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement définit des prescriptions réglementaires spécifiques aux éléments bâtis identifiés.

Articles 13 des zones concernées (AU et A) :

Les mares ou éléments boisés indépendants d'un ensemble bâti (trame hachurée discontinue) sont identifiés principalement afin de garantir la préservation :

- de mares qui ont un intérêt paysager ou en terme de rétention d'eau,
- de haies bocagères ou bosquets situés dans des secteurs constructibles (U ou AU) pour leur intérêt paysager et leur rôle d'intégration des constructions neuves,
- de haies ou boisements situés en zone agricole (A) ou naturelle Np et qui sont amenés à évoluer afin de faciliter l'activité agricole et notamment la création ou le maintien d'accès aux parcelles des prairies pâturées.

Dans les zones U et AU, cette protection suppose que les constructions autorisées doivent s'adapter aux boisements identifiés sans pour autant interdire strictement leur suppression. Leur remplacement par des essences similaires est autorisé.

Dans les zones A et Np, cette protection suppose un maintien des boisements en autorisant cependant la suppression de quelques sujets en vue de créer des accès ou de réaliser des travaux d'entretien.

D/ Détail des éléments bâtis identifiés et des objectifs de protection

Voir également le rapport de présentation pour les aperçus (page 85)

Type d'élément	Situation	Description	Objectifs de protection
1 Ensemble bâti et paysager du château de Beauvoir et la Canarderie	Partie centrale et nord de la commune Parcelles : 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 109, 110, 111, 72	- Château néo-gothique du XIXème d'une très grande richesse et finesse architecturale. - Parc avec arbres remarquables (abîmés par la tempête). - Mur d'enceinte en moellon. - Maisons saintongeaises - Bâtiments annexes dont un balais composé de piliers en pierres - Petit patrimoine : timbre, puits - Ensemble bien conservé et non dénaturé.	- Maintien des composantes existantes de ce patrimoine exceptionnel
2 Ensemble bâti et paysager de la Clochetterie	Partie sud-ouest de la commune Parcelles : 127, 128, 129, 130, 131, 132, 132, 133, 134, 135, 135	- Logis qui remonte à l'ancien régime. - Ferme carrée avec enceinte. - Corps de ferme, dépendances, boisements. - Bâti en voie de dégradation (toitures en tôle sur certaines dépendances). - Usage agricole.	- Maintien des composantes existantes. - Maintien des murs d'enceinte et des boisements. - Attention aux opérations de restauration et d'adaptation destinés à un usage agricole.
3 Ensemble bâti et paysager de la Rigaudière	Partie sud-ouest de la commune Parcelles : 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 118	Bel ensemble bâti composé de nombreux bâtiments (maisons principales et dépendances en pierre de taille), porche, parc composé d'arbres remarquables.	- Maintien des composantes existantes.

<p>4 Ensemble bâti et paysager de la ferme de Coutier</p>	<p>Partie centrale de la commune Parcelle: 116</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ferme d'élevage de forme carrée. - Usage agricole en cours. - Restauration rigide de la maison principale (enduits, ouvertures d'origine non conservées). - Mur d'enceinte en moellon partiellement démoli. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des composantes existantes. - Maintien et restauration des murs d'enceinte (à l'exception des parties trop dégradées). - Attention aux opérations de restauration et d'adaptation destinés à un usage agricole. - Attention aux opérations de restauration et d'extension.
<p>5 Ensemble bâti et paysager de Richemont</p>	<p>Partie nord-est de la commune Parcelles : 216</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Logis qui remonte à l'ancien régime. - Ensemble bâti carrée avec enceinte. - Bâti bien entretenu et restauré. - Boisements - Très belle vue sur l'ensemble située sur des terres hautes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des composantes existantes.
<ul style="list-style-type: none"> - A/ Moulin de « Moulin des Fougères » - B/ Moulin de « La pièce du Moulin » - C/ Moulin de « La Fragnée ». 	<ul style="list-style-type: none"> - A / Parcelle : 231 - B/ Parcelle : 33 - C/ Parcelle : 132 	<p>A/ Moulin récemment restauré. Une zone constructible est située à l'arrière du moulin B/ Moulin tronqué C/ Moulin tronqué / Moulin incéré dans une zone constructible</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des composantes existantes. - Veillez à ce que les constructions nouvelles adjacentes ne dénaturent pas les vues sur les moulins (A et C)

Annexe 7 : Espaces Boisés Classés

Extrait de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme :

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôture, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumise à autorisation. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 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 P.O.S. rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par un 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 ».

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un P.L.U. a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de

l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963.

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421.2.1 et L. 421.2.8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421.9 sont alors applicables.

- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 1979 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés :

Sont dispensés de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoisement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes des taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

Annexe 8 : Végétaux recommandés

A/ FLEURISSEMENT EN PIED DE MUR DES CLÔTURES OU HABITATIONS :

(voir document de sensibilisation)

Roses trémières, soucis, valériane, orpin, lavande, rosiers, romarin, acanthe, marguerite, chardon bleu, belle de nuit, pavot de Californie, lavatère, capucine, iris, pois de senteur, jasmin, passiflore, anémone, arbre au poivre ...

B/ PLANTES GRIMPANTES ASSOCIEES AU BATI :

Rosiers, glycines, vigne, pois de senteur, jasmin, chèvrefeuille, passiflore, renouée (espèce envahissante), solanum...

C/ LES HAIES CHAMPÊTRES :

Combiner les essences caduques, persistantes et fleuries pour des associations plus harmonieuses et qui participent à la biodiversité.

*** Végétaux à feuillage caduque (qui perdent leurs feuilles en hiver) :**

- Erable champêtre
- Charme
- Hêtre
- Noisetier (très bon pour la biodiversité)
- Sorbier
- Robinier
- Chêne rouvre
- Sureau noir

*** Végétaux fleuries :**

- Abélia grandiflora (arbuste décoratif au feuillage abondant, fleurs blanches)
- Buddleia / arbre aux papillons (abondante floraison, facile à cultiver)
- Aubépine (floraison blanche en mai)
- Lilas (fleurs parfumées)
- Eglantier
- Genêt / Cytisus (fleurs jaunes)
- Forsythia (floraison exubérante jaune au printemps)
- Céanothe (très décoratif, floraison bleue ou blanche)
- Seringat (très décoratif, floraison blanche et parfumée)
- Viorne (feuillage très décoratif)
- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Chèvrefeuille (très odorant)



*** Végétaux à feuillage persistant (feuillage tout au long de l'année / alternative au thuyas, essences à combiner avec des essences fleuries) :**

- Laurier tin (belle floraison en hiver)

- Laurier sauce (pour haie taillée)
- Pittosporum tobira (arbuste à fleurs blanches)
- Eleagnus Ebengei (pour haie taillée, croissance rapide, feuillage argenté)
- Buis (pour haie taillée, croissance très lente)
- Houx (pour haies taillées défensives, décoratives par des fruits rouges en hiver)
- Fusain du Japon (pour haies taillées décoratives, croissance rapide)
- Osmanthus (jolies haies touffues très odorantes et vert foncé)
- Arbousier (haie libre décorative par sa floraison)
- Aucuba du Japon (arbuste rustique au feuillage panaché)
- Troènes (croissance très rapide)
- Viorne (feuillage très décoratif)

EVITER LES ESSENCES TROP DENSES : prunus (laurier cerise), cupressus (cyprès), thuyas

D / LES ARBRES DANS LE JARDIN ET LES ESPACES PUBLICS

Privilégier les plantations devant la maison, côté rue, pour embellir l'ambiance du village.

* **Arbres fruitiers** : amandier, pêcher, noyer, poirier sauvage, cerisier, olivier de bohême, figuiers...

* **Arbre tige grand développement (arbres d'alignement le long des voies principales ou en arbres isolés dans les espaces verts et jardins)** : tilleul argenté, marronnier, platanes d'orient, frêne, charme, chêne vert, pin parasol, pin maritime, érable, paulownia impérial, chêne, orme...

La Chambre d'Agriculture attribue des aides financières aux exploitants agricoles pour la plantation de haies bocagères aux abords des sièges d'exploitation.

Annexe 9 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 87-1016 du 14 décembre 1987 art. 1 Journal Officiel du 19 décembre 1987)

(Décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 1988 en vigueur le 1er janvier 1989)

(Décret n° 2000-1272 du 26 décembre 2000 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 2000)

(Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 art. 10 Journal Officiel du 18 mai 2006 en vigueur le 1er janvier 2007)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Annexe 10 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux

Prévention des risques sur les constructions existantes :

Objectif : ne pas aggraver la vulnérabilité par rapport à l'état actuel et essayer d'améliorer la situation par des dispositifs spécifiques destinés à limiter les variations hydriques proches des bâtiments.

- Pas de modification des profondeurs d'ancrage de fondation sans étude géotechnique préalable.
- Pas de nouvelle plantation d'arbres près des bâtiments ($d > h$), à défaut d'écran anti-racine.
- Maintenir élagués les arbres existants proches de la maison.
- Mise en place de raccords souples en cas de changement des canalisations enterrées.
- Limiter tant que possible les variations saisonnières d'humidité (pas de pompage ni de rejets trop proches des bâtiments).

Adaptation des fondations :

- Les profondeurs d'ancrage sont à adapter aux caractéristiques locales du sol mais doivent être suffisantes pour s'affranchir des variations saisonnières d'humidité (0,80 m en aléa faible à moyen ; 1 ;20 m en aléa fort).
- Les fondations continues doivent être armées et bétonnées à pleine fouille. En cas de poteau isolé, prévoir des longrines pour renforcer la raideur du système de fondation.
- Eviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont en cas de construction sur pente, éviter les sous-sol partiels).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Source : BRGM

Pour plus d'information, consultez le site internet : argiles.fr