

AR Prefecture017-211703517-20250822-DCM_2025_23-DE
Reçu le 01/09/2025**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

ARRONDISSEMENT DE**ROCHEFORT-SUR-MER**

CANTON DE MARENNES

**COMMUNE DE
SAINT - JUST - LUZAC**

DATE DE CONVOCATION**13/08/2025****DATE D’AFFICHAGE****18/08/2025****NOMBRE DE CONSEILLERS :**

- En exercice : 19
- Présents : 12
- Absents : 07
- Pouvoirs : 03
- Votants : 15

L’an deux mil vingt et cinq, le VINGT SEPT AOUT à 19 heures, le Conseil de la Commune de SAINT-JUST-LUZAC, légalement convoqué le 18/08/2025 par Mme Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Maire, s’est réuni dans la salle du Conseil de l’hôtel de ville en séance publique.

PRESENTS : Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Pascale EPHREM, Claude JOUSSELIN, Olivier CHERE, Yanick DAUNAS, Chantal HEBING, Jean Jacques BOUYER, Christian SWATEK, Willy DRILLAUD, Martial VIEUILLE, Martine FOUGEROUX, Serge LACEPPE.

ABSENTS EXCUSES : Jean Pierre MANCEAU, Clarice CHEVALIER, Anaïs BOISSON, Sixtine SANTA MARINHA, Gaëlle GOSSELET, Jean-Lou CHEMIN, Christiane FONTAINE.

DONT POUVOIRS : Jean Pierre MANCEAU a donné pouvoir à Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Clarice CHEVALIER a donné pouvoir à Olivier CHERE, Christiane FONTAINE a donné pouvoir à Martine FOUGEROUX.

DCM N° 2025-23**OBJET : BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROUVANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°3,**

La Commune de Saint-Just-Luzac a approuvé son Plan Local d’Urbanisme (PLU) le 13 mars 2007. Le PLU a fait l’objet d’une mise à jour approuvée par arrêté préfectoral en date du 1er mars 2012 afin d’ajouter les servitudes AC2 (protection des sites et monuments naturels) et EL3 (=servitude de halage et de marchepied = 3.25 m sur chaque rive pour permettre l’exercice de la pêche, le passage des piétons, les nécessités d’entretien, la surveillance du cours d’eau ...).

Le PLU a fait l’objet d’une modification approuvée par délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 2013, visant à modifier le règlement de la zone UX, l’extension de la zone AUe et la diminution de la zone AUes. Enfin, le PLU a fait l’objet d’une déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU en venue de la création d’une nouvelle station d’épuration de STEP approuvée par délibération du conseil municipal en date du 31 août 2021.

Pour mémoire, la Commune de Saint-Just-Luzac s’est engagée dans la révision générale de son Plan Local d’Urbanisme par délibération en date du 11 avril 2023 dont l’approbation suivra la présente procédure de modification simplifiée et viendra moderniser le document d’urbanisme conformément à la réglementation en vigueur.

Par délibération prescrivant le lancement de la procédure et fixant les modalités de mise à disposition du public en date du 25/02/2025. Conformément à l’article L.153-45 du Code de l’urbanisme, Mme le Maire a prescrit la modification simplifiée n°3. Cette modification simplifiée a été engagée avec pour objet le point suivant : autoriser le changement de destination de la Maison Eclésiastique demandé par le Département. La Maison Eclésiastique sera mise à disposition d’associations ce qui nécessite des ajustements réglementaires (écrit et graphique). Ces modifications ont impliqué des évolutions des changements de destination autorisés dans un secteur Nh et un ajustement des règles des destinations autorisées en Nh.

L’intégralité des motifs et des apports de cette modification est précisée dans la notice de présentation annexée à la présente délibération.

Le projet a été envoyé pour avis aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l’urbanisme conformément à l’article L.153-40 du Code de l’urbanisme.

Acte rendu exécutoire après publication du 01/09/2025 et
télétransmission en Préfecture de La Rochelle.

~~Conformément aux articles R.104-12 et~~ R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, lorsque la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale de manière obligatoire, il appartient à la personne publique à l'initiative de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de décider de soumettre ou non cette procédure à évaluation environnementale au titre de l'examen au cas par cas.

En application de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, un avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Just-Luzac a été rendu le 17 avril 2025 et a conclu sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Le projet de modification simplifiée a été également mis à disposition du public du 30 juin 2025 au 30 juillet 2025 selon les dispositions fixées par délibération du Conseil Municipal en date du 25/02/2025.

Le dossier de modification simplifiée N°3, les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public, ont été mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville de Saint-Just-Luzac, 9 place André Dublin et ce aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le public pouvait également émettre des observations sur le registre dématérialisé ou par courrier à l'adresse mail du service urbanisme de la mairie de Saint-Just-Luzac.

A l'issue de cette mise à disposition, aucune remarque n'a été formulée nécessitant une évolution du projet de modification simplifiée n°3. Les avis des Personnes Publiques Associées ont été pris en compte dans la mesure où les modifications demandées ou les points d'alerte relevaient de la compétence d'un Plan Local d'Urbanisme et concernaient l'objet de la procédure.

En conséquence, en sachant que la modification simplifiée n°3 porte sur un PLU approuvé en 2007 qui n'intègre pas la nomenclature des destinations et des sous-destinations de l'article R151-28, le dossier a été ajusté pour permettre la destination du sol relevant des services publics et d'intérêts collectifs en zone Nh et non pas la sous-destination « autres équipements accueillant du public » en cohérence avec la nomenclature des destinations et des sous-destinations en vigueur lors de l'approbation du PLU approuvé le 13 mars 2007. L'exposé des motifs de la procédure a été ajusté pour tenir compte de cette évolution.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, L.151-13, L.132-7, L.132-9, R.153-20 et suivants, R.104-12, R.104-33 et suivants,

VU la délibération du Conseil Municipal du 13 mars 2007 approuvant le plan local d'urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2013 approuvant la modification n°1 du plan local d'urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal du 31 août 2021 approuvant la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal du 25/02/2025 prescrivant la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3,

VU l'avis des Personnes Publiques Associées,

VU l'avis de la Mission Régional d'Autorité environnementale n°2025ACNA46 en date du 17 avril 2025 confirmant l'absence de nécessité de soumettre la modification simplifiée n°3 à évaluation environnementale,

VU la notice de présentation de la modification simplifiée n°3,

VU les pièces modifiées du PLU, consultables au secrétariat de la commune,

CONSIDERANT qu'il est rappelé le contenu du projet de modification simplifiée n°3 du PLU, à savoir l'autorisation d'un changement de destination dans un secteur Nh et la modification du règlement de la zone Nh,

CONSIDERANT que le projet de modification simplifiée n°3 a été notifié aux Personnes Publiques Associées conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées émis ou tacites sur le projet de modification simplifiée n°3,

CONSIDERANT que les modalités de mise à disposition du public ont bien été respectées, sur le site de la ville et à l'accueil de la Mairie du 30 juin 2025 au 30 juillet 2025,

CONSIDERANT que la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°3 s'est déroulé du 30 juin 2025 au 30 juillet 2025 inclus et n'a pas fait l'objet d'observations,

CONSIDERANT la contribution déposée sur le site dématérialisé « PREAMBULES » en date du 28 juillet 2025 à 11h53,

CONSIDERANT la vérification de l'accès au dossier dématérialisé et papier,

CONSIDERANT que suite aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet notifié, le projet de modification simplifiée n°3 du PLU n'a pas été modifié,

La délibération tirera le bilan de la concertation du public et approuvera la modification simplifiée n°3 du PLU telle que présentée dans la notice de présentation jointe à la présente délibération.

Le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité :

- De confirmer, au regard de l'avis de l'autorité environnementale, que la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement,

AR Prefecture

017-211703517-20250827-DCM_2025_23-DE
Reçu le 01/09/2025

DCM N° 2025-23

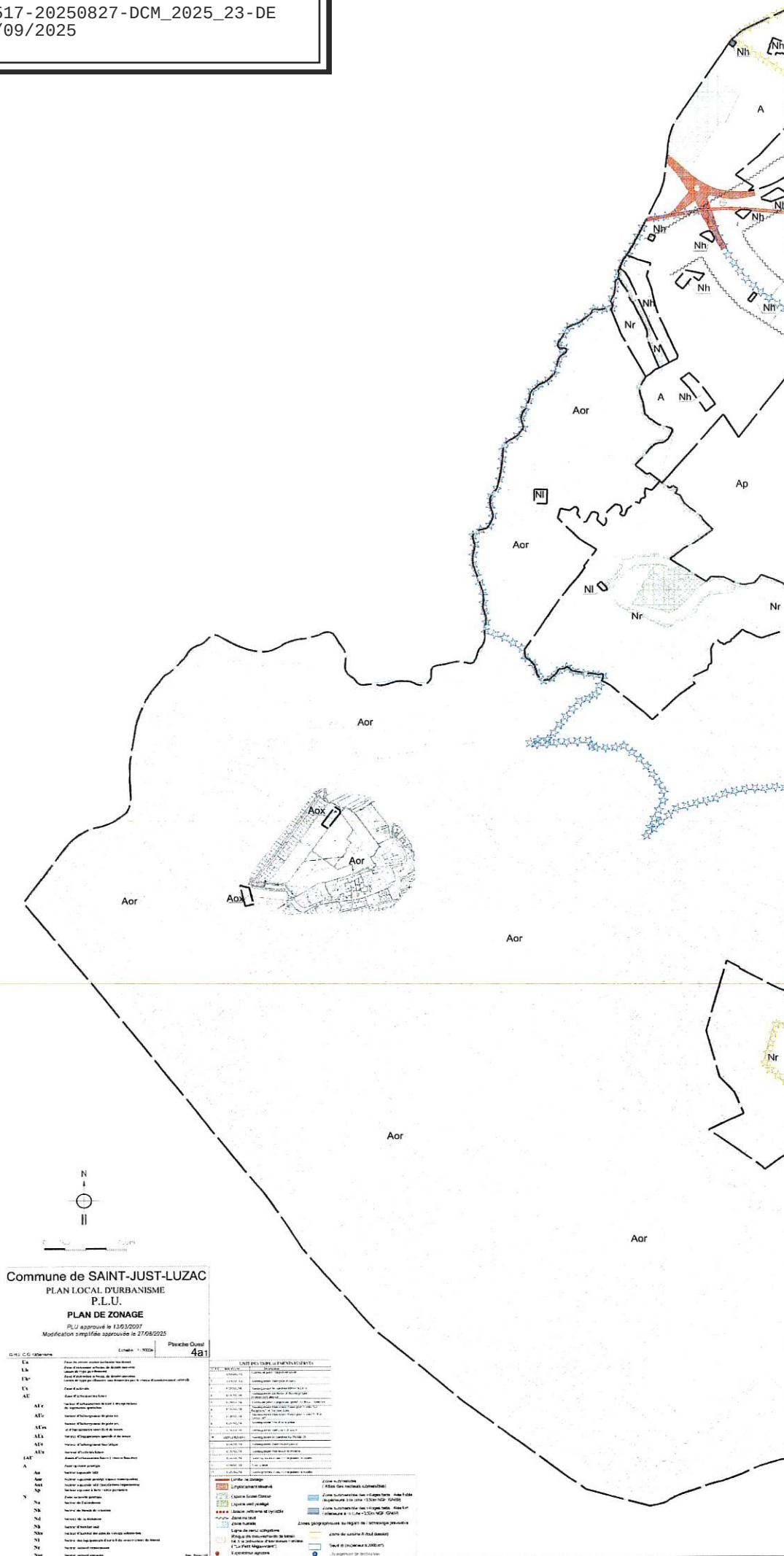
- De confirmer, en conséquence, la décision de ne pas soumettre la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale,
- D'approuver le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté dans la notice de présentation annexée à la présente délibération,
- De transmettre à Monsieur le préfet du Département de Charente-Maritime, la délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU.

Le Maire
Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU

Le secrétaire de séance
Chantal HEBING



017-211703517-20250827-DCM_2025_23-DE
Reçu le 01/09/2025





COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée

Rapport de présentation

PLU approuvé le 13/03/2007

Modification simplifiée approuvée le 27/08/2025



Mairie de Saint-Just-Luzac
9 Place André Dublin
17230 Saint-Just-Luzac
www.st-just-luzac.fr
05 46 85 13 03

Table des matières

1.Préambule	3
a)Le document d'urbanisme en vigueur	3
b)Les coordonnées du Maître d'Ouvrage.....	3
c)L'objectif de la modification simplifiée du PLU	3
2.Justification du choix de la procédure de la modification simplifiée	4
3.Justification du contenu de la modification simplifiée	5
a)Contexte général	5
b)Conformité du projet avec le PADD.....	7
c)Justification du changement de destination	7
Justification sur la non-compromission de l'activité agricole	8
Justification sur la non-compromission de la qualité paysagère du site	9
4.Rappel de la procédure.....	11
5.Synthèse de la modification simplifiée	12
6.Les évolutions apportées au PLU	13
a) Évolution du règlement graphique.....	13
b) Évolution du règlement écrit	16

1. Préambule

a) Le document d'urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Just-Luzac est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 13 mars 2007.

Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour approuvée par arrêté préfectoral en date du 1er mars 2012 afin d'ajouter les servitudes AC2 (protection des sites et monuments naturels) et EL3

Le PLU a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération du conseil municipal en date du 30 janvier 2013, visant à modifier le règlement de la zone UX, l'extension de la zone AUe et la diminution de la zone AUes.

Le PLU a fait l'objet d'une déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU en vue de la création d'une nouvelle station d'épuration de STEP approuvée par délibération du conseil municipal en date du 31 août 2021.

b) Les coordonnées du Maître d'Ouvrage

Le maître d'ouvrage est la commune de Saint-Just-Luzac compétent en matière de « Plan Local d'Urbanisme » et représenté par Mme Ghislaine LE ROCHELEUIL-BÉGU en sa qualité de Maire.

Adresse : Mairie de Saint-Just-Luzac
9 Place André Dulin
17230 Saint-Just-Luzac

c) L'objectif de la modification simplifiée du PLU

Par arrêté communautaire du 25/02/2025, Madame la Maire a engagé la mise en œuvre d'une procédure de modification simplifiée du PLU en vigueur pour :

- Autoriser le changement de destination d'un bâtiment situé en zone Nh, sur la parcelle ZA 36, en bordure du canal de la Charente à la Seudre. Ce bâtiment correspond à une ancienne maison éclusière actuellement à l'abandon. Il est destiné à devenir un point d'accueil et de service pour les fédérations de chasse et de pêche locale.

2. Justification du choix de la procédure de la modification simplifiée

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la modification a pour objet :

- La correction d'une erreur matérielle ;
- Des modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun d'un PLU(i), c'est-à-dire des évolutions qui n'ont pas pour effet :
 - Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - Soit de diminuer ces possibilités de construire,
 - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée doit également répondre à certaines conditions, ne relevant pas de celles de la révision générale, de la révision allégée, de la modification de droit commun, définie à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. Elle ne doit pas :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les changements apportés à travers ce projet de modification entrent dans les champs précédemment cités. De ce fait, le PLU de Saint-Just-Luzac peut faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée telle que définie par le Code de l'Urbanisme.

Le dossier établi fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale de modification de Plan Local d'Urbanisme.

3. Justification du contenu de la modification simplifiée

a) Contexte général

Une maison éclusière a été aménagée en bordure du canal de la Charente à la Seudre. Celui-ci a été construit pour relier l'ancienne usine Saint-Gobin située au Port de Marennes au lieudit La Cayenne pour faciliter le transfert des produits vers le port de Tonnay-Charente. La maison servait initialement de logement pour les éclusiers dont le travail consistait à manœuvrer le pont sur le canal lors du passage des bateaux.

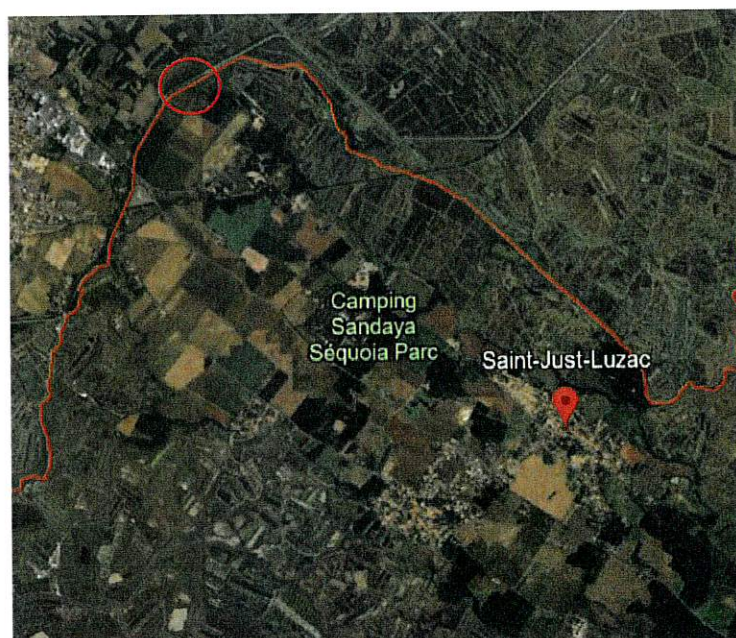
Lorsque l'usine a fermé en 1920, les navigations ont progressivement diminué, entraînant une perte de l'activité de la maison éclusière. Elle a été habitée jusqu'en 1968, avant d'être définitivement fermée. Actuellement, ce bâtiment est à l'abandon. Son manque d'entretien présente des risques d'effondrement et le rend dangereux, comme en témoigne le panneau « Danger, interdit au public » apposé sur la façade.

Le département de la Charente-Maritime est l'actuelle propriétaire de la maison éclusière. Elle avait auparavant décidé dans les années 2000 d'effectuer des travaux de rénovation.

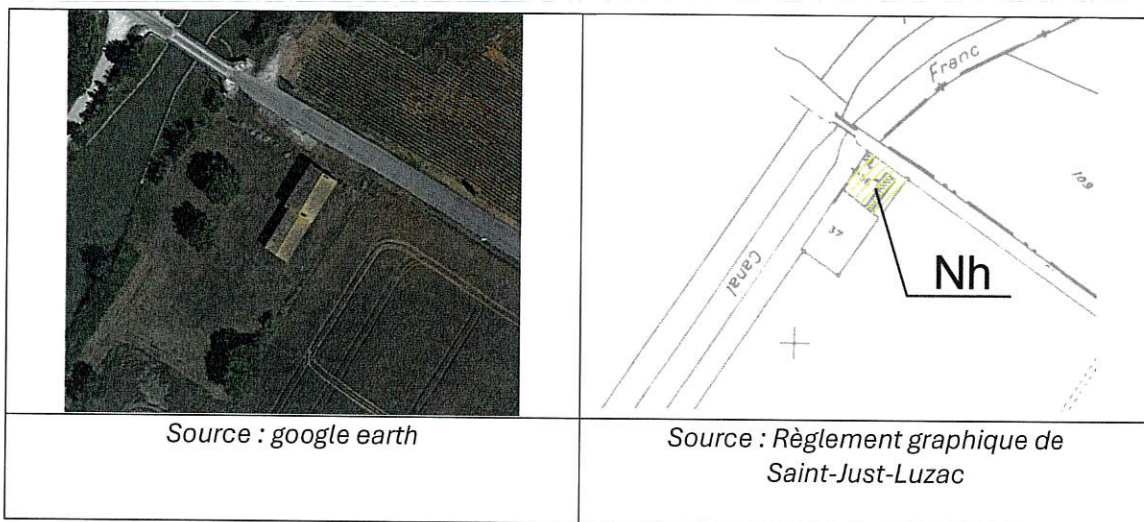
Plusieurs associations locales de chasse et de pêche ont imaginé un projet consistant à utiliser la maison comme point d'accueil afin de faire connaître le patrimoine naturel et les activités ancestrales locale. Un marché a été passé entre le département avec une société d'architecture, chargée de la réhabilitation du bâtiment.

Cependant, le projet n'est pas conforme avec la réglementation en vigueur. Le règlement écrit et le règlement graphique du PLU en vigueur ne prévoient pas la possibilité de changer la destination des constructions en zones agricoles, naturelles et forestières.

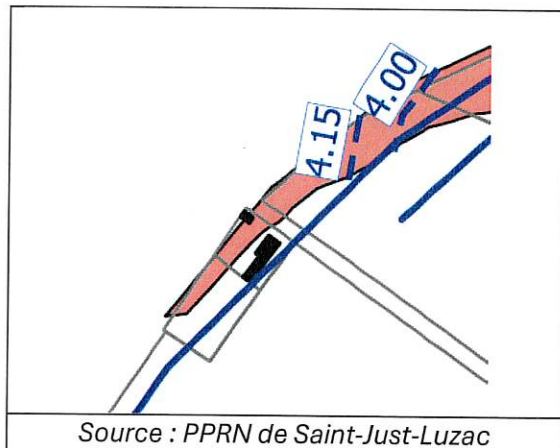
La maison éclusière est située sur la partie ouest du territoire communal, sur la limite administrative de Marennes-Hiers-Brouage. Elle est accessible par la route « La Chasse », à 9 minutes en voiture et une heure à pied du centre-bourg de Saint-Just.



Le PLU localise la maison éclusière dans la parcelle AK 36, qui correspond au zonage Nh de la commune et qui regroupe les parcelles sur lesquelles se tiennent des habitations isolées. Les terrains aux alentours de cette parcelle sont des terres agricoles, classés en zone A. La réglementation en vigueur n'autorise pas la construction d'équipements destinés à la chasse ou à la pêche dans les zones Nh.



Bien que la maison éclusière ne soit pas concernée par un risque, le PPRN place le reste de la parcelle en zone Rs3, interdisant les nouvelles constructions.



La maison éclusière, bien qu'elle n'ait plus aucune activité quelconque depuis plusieurs décennies, est accessible aux réseaux. Elle est équipée d'un réseau d'eau enterrée et il est possible de la raccrocher aux lignes aériennes de proximité.



b) Conformité du projet avec le PADD

Le PADD de Saint-Just-Luzac ne fait aucune mention des changements de destination des bâtiments en zone agricole et en zone naturelle.

Pour autant, il dispose en page 5 d'une orientation : « **Conserver le patrimoine et l'identité des bourgs et des hameaux / respecter l'architecture et les paysages / Préserver le patrimoine bâti et naturel** ». Elle vise à préserver les éléments paysagers majeurs du territoire, ainsi que garantir une restauration qualitative du bâti ancien en suivant des règles spécifiques.

De plus, le PADD fixe en page 6 une orientation : « **Préserver les terres agricoles/ prendre en compte les sièges d'exploitation et leur devenir** ». Le PLU doit garantir le maintien et de développement de l'activité agricole dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux et des paysages

C'est pourquoi, un changement de destination des constructions en zone Nh visant à réhabiliter du bâti ancien est compatible avec les enjeux du PADD à condition de préserver l'architecture du bâtiment, les terres agricoles et leur activité, et les paysages environnants.

c) Justification du changement de destination

Le changement de destination des constructions est régi par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Cet article dispose que :

« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination **ne compromet pas l'activité agricole** ou la **qualité paysagère du site**. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, **en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites** ».

Le droit impose alors deux conditions cumulatives :

- **Le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole**
- **Le changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site**

Les exigences de la législation et les obligations du PADD se superposent.

Justification sur la non-compromission de l'activité agricole

La maison éclusière était **initialement construite dans l'objectif de loger les éclusiers** qui travaillaient à manœuvrer le pont du canal. Elle n'a aujourd'hui **plus aucune fonction**, ni aucun usage. Elle n'a plus de locataires depuis la fin des années 1960. Elle n'a ainsi **jamais eu de vocation agricole et n'a aucun impact sur les activités agricoles**, bien qu'elle soit située à proximité immédiates des terres agricoles. Par ailleurs, le règlement du PLU place la maison en **zone naturelle** et les activités agricoles environnantes sont gérées par les exploitations de Saint-Just-Luzac.

- **Le simple changement de destination d'une maison qui n'a jamais eu de fonction agricole et qui est en état d'abandon depuis plusieurs décennies ne compromettra pas l'activité agricole en cours.**



Terres agricoles autour de la maison éclusière

Justification sur la non-compromission de la qualité paysagère du site

Au-delà de l'exploitation des terres agricoles, la maison éclusière s'inscrit dans un **paysage composé à la fois de plaines agricoles et de boisements à l'horizon**, à moins de 1 km du marais de Brouage. Cet ensemble forme un tissu paysager typique de l'arrière-pays de l'océan Atlantique en Charente-Maritime. Il garantit le développement d'une biodiversité et participe à l'identité de Saint-Just-Luzac. Par ailleurs, le canal de la Charente à la Seudre conforte la continuité de la trame bleue. Ces éléments paysagers conviennent d'être préservés.





Diversité des paysages environnants autour de la maison éclusière

Le projet d'évolution du PLU porte sur le **simple changement de destination de la maison éclusière** pour qu'elle devienne un point d'accueil pour les fédérations de chasse et de pêche en aménageant une salle polyvalente à l'intérieur. La nouvelle destination a ainsi un **trait direct avec la nature**, permettant ainsi à la maison de renforcer les liens avec les paysages environnants.

Le projet en lui-même prévoit une **simple réhabilitation de la maison existante**. Il ne prévoit de modifier **ni le coefficient d'occupation du sol, ni la hauteur des constructions, ni les formes**

urbaines, ni les matériaux des façades. La réhabilitation conservera la toiture existante et la façade sera solidifiée. Les quelques aménagements supplémentaires resteront localisés sur la parcelle AK 36 porteront sur l'agrandissement du parking existant pour garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en créant des places qui leur seront attribuées et un cheminement d'accès. Le projet de réhabilitation de la maison ne prévoit donc **pas de modifications sur les paysages environnants.**

Le projet de réhabilitation **respecte les règles de réhabilitation des bâtiments situés en zone Nh**, inscrites dans le règlement (zone naturelle N et secteurs – article 11.2) et préserve les qualités architecturales initiales du bâtiment en accord avec les orientations du PADD.

La zone agricole qui entoure la maison éclusière est une zone A, correspondant à une **zone agricole protégée**. Sa qualité agricole et paysagère est valorisée et préservée en interdisant les constructions et les installations non liées aux activités agricoles ou aux services publics. Les espaces boisés visibles au loin sont **classés EBC**, les protégeant de nouvelles occupations du sol et des coupes et abattages d'arbre sans déclaration préalable. Ces dispositions réglementaires contribuent à la **préservation des qualités paysagères** et le changement de destination ne les remet pas en question.

- **Par la simple réhabilitation de la maison éclusière pour lui attribuer une destination en lien avec la nature, sans empiéter sur les paysages agricoles et naturels environnants, le changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site.**

4. Rappel de la procédure

1) Constitution du dossier

Un dossier présentant la modification doit être constitué afin d'être mis à disposition du public. La notification de ce dossier au préfet et aux personnes publiques associées est obligatoire en vertu de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme :

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ».

Un dossier présentant la modification doit être constitué afin d'être mis à disposition du public. Le dossier de modification simplifié du PLU est porté à la connaissance du public et comprend :

- Le dossier du projet de modification simplifiée du PLU, tel qu'il a été constitué par la commune, composé d'une notice de présentation exposant les motifs du projet et des pièces du dossier de PLU modifiées ;
- Un registre pour permettre au public de formuler ses observations.

2) La mise à disposition du public

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 et l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Ces documents sont mis à la disposition du public en mairie.

3) Approbation de la modification

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales » (article L.153-48 du code de l'urbanisme).

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La délibération comprend la décision motivée du conseil municipal approuvant la modification simplifiée du PLU à laquelle est joint le dossier de la modification simplifiée du PLU composé de la notice explicative exposant ses motifs et des pièces du PLU modifiées.

La mention « vu pour rester annexé à la délibération du conseil municipal du 27/08/2025 » sera apposée sur chacune des pièces du dossier de la modification simplifiée.

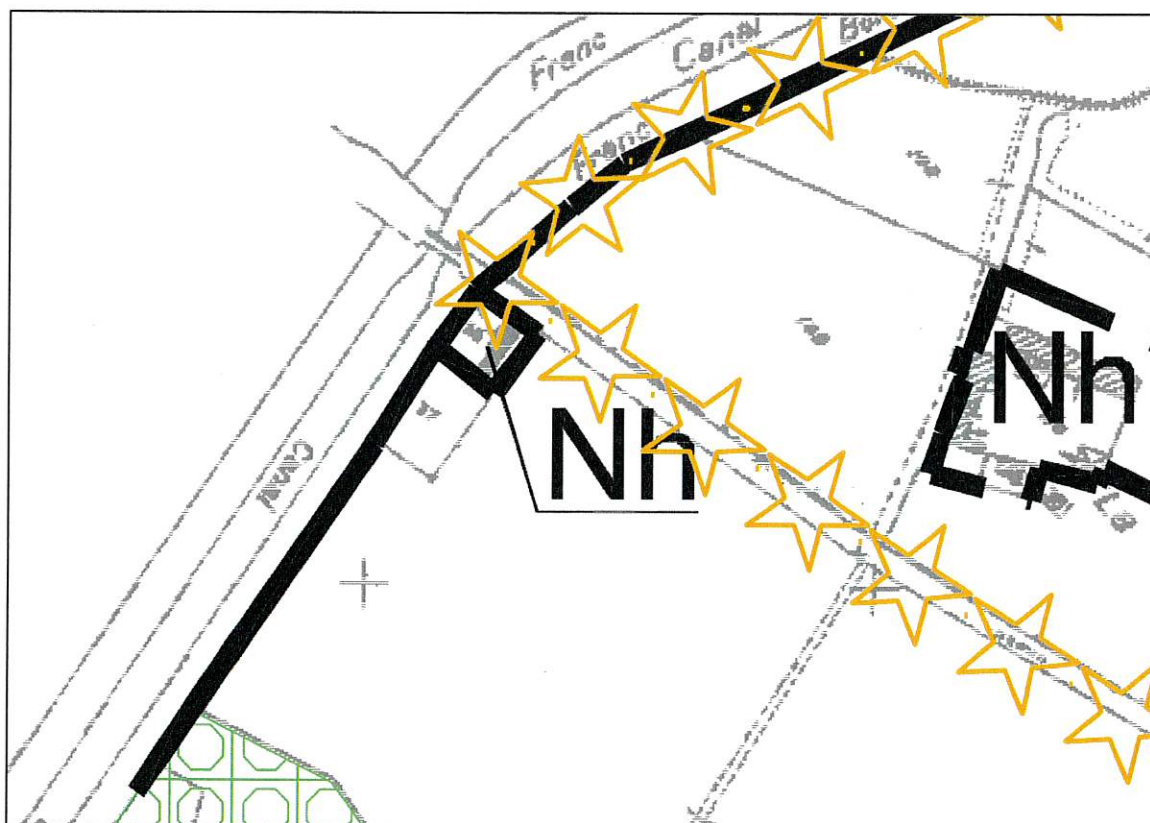
5. Synthèse de la modification simplifiée

Modification simplifiée n°1	
Objet	Pièces modifiées dans le PLU opposable
Ouverture au changement de destination de la maison éclusière dans le but de la transformer en point d'accueil et de services pour les fédérations de chasse et de pêche locale.	Règlement écrit et règlement graphique

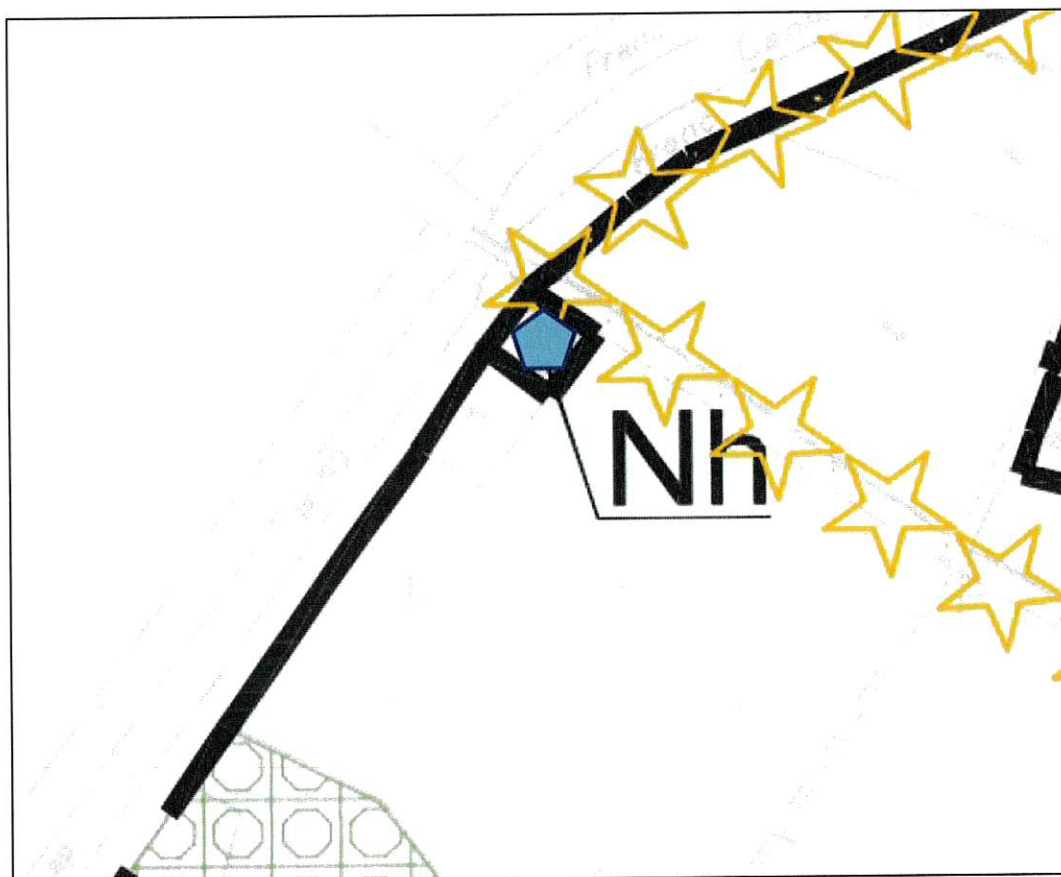
6. Les évolutions apportées au PLU

a) Évolution du règlement graphique

RÈGLEMENT GRAPHIQUE ACTUEL DE SAINT-JUST-LUZAC



RÈGLEMENT GRAPHIQUE APRÈS LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1



	Limite de zonage		Zone submersible (Atlas des secteurs submersibles)
	Emplacement réservé		Zone submersible des villages batis : Aléa faible (supérieure à la cote +3,50m NGF IGN69)
	Espace Boisé Classé		Zone submersible des villages batis : Aléa fort (inférieure à la cote +3,50m NGF IGN69)
	Espace vert protégé	Zones géographiques au regard de l'archéologie préventive	
	Liaison piétonne et cyclable		Zone de saisine A (tout dossier)
	Zone de bruit		Seuil B (supérieur à 2000 m²)
	Zone humide		Changement de destination
	Ligne de recul obligatoire		
	Risque de mouvements de terrain lié à la présence d'anciennes carrières ("Le Petit Mignonant")		
	Exploitation agricole		

Vue aérienne :



b) Évolution du règlement écrit

Règlement en vigueur et modification	Explications
Zone naturelle N et secteur Article N2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES Dans le secteur Nh Pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone : - l'aménagement et l'extension des habitations existantes - les nouvelles constructions à usage d'habitation - les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 12 m² de SHOB - la construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la S.H.O.N. existante uniquement - les piscines - l'extension des constructions artisanales existantes - les services publics et d'intérêt collectif Sont autorisés les changements de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et identifiés sur le règlement graphique sous condition de ne pas compromettre la fonction agricole des éventuelles terres environnantes, ni la qualité paysagère du site.	<i>Mise en place d'une règle autorisant le changement de destination des habitations isolées sous réserve qu'elles n'aient perdu leur vocation d'habitat, que le changement n'entrave ni la fonction agricole du territoire, ni les qualités paysagères du site.</i> <i>Introduction de la règle autorisant les services publics et d'intérêt collectif en zone Nh en cohérence avec la nomenclature pré loi Alur afin de permettre la création d'une salle polyvalente servant de point d'accueil aux fédérations de chasse et de pêche</i>

Les autres articles restent inchangés.



COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC

PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée

Règlement

PLU approuvé le 13/03/2007

Modification simplifiée approuvée le 27/08/2025



Mairie de Saint-Just-Luzac, 9 Place André Dublin, 17230 Saint-Just-Luzac
www.st-just-luzac.fr
05 46 85 13 03

ARTICLE A-I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Commune de SAINT JUST LUZAC.

**ARTICLE A-II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES
REGLEMENTATIONS RELATIVES A
L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

Les termes de l'article R.111.21 sont reproduits ci-après:

"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".

b) Les articles L.111.1.1, L.111.9, L.111.10, L.121.1, L.421.4, R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

c) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

d) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.

TITRE I

**DISPOSITIONS GENERALES
REGLEMENTAIRES**

- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.

- des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L.147.1 à 6).

e) Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques.

Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (article L315.8 et R315.39)

f) La loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

g) La loi paysage du 8 janvier 1993, modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application

h) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 et ses décrets d'application

i) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

j) La loi du 2 février 1995, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

k) la loi SRU modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003

l) la loi du 13 juillet 2006

m) les dispositions de la Réglementation sanitaire en vigueur les dispositions des articles L 142-1 et suivants du CU relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

RAPPEL DES PROCEDURES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction sous réserve de l'article L.422.1 du CU.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article L 441-2 du CU

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430.1 du CU sur tout le territoire de la commune en application du 7° de l'article L 123.1 du CU afin de préserver le patrimoine bâti local
- Les installations et travaux divers (garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, affouillements et exhaussements du sol) mentionnés à l'article R 442.2 du CU sont soumis à autorisation
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L 130.1 du CU)
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130.1 du CU et soumis à autorisation préalable dans les autres cas en application de l'article L 311.3 du CU
- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiment sont soumises aux dispositions des articles L 315.1 et suivants et R 315.1 du CU
- Le camping et le stationnement de caravanes sont soumis aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du CU

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines U
- zone à urbaniser AU
- zones agricoles A
- zones naturelles N

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent ; les documents en « version papier » prévalent sur toute lecture directe informatique.

Il comporte également des terrains classés comme espaces boisés ainsi que des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...).

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ces terrains (...).

- La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, ainsi que ses décrets d'application du 16 janvier 2002 :

- Le décret n°2002-89 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

« Art. 1^{er} – Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée. »

- Le décret n°2002-90 portant statut de l'institut national de recherches archéologiques préventives

OUVRAGES TECHNIQUES – SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteurs, d'aspect extérieur, de stationnement et de COS pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques (transformateurs, support de transport d'énergie ou de télécommunications, château d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, poste de refoulement...)
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes....

EQUIPEMENTS PUBLICS D'INTERET GENERAL

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement s'appliquent aux ouvrages et travaux d'infrastructures et d'équipements présentant un caractère d'intérêt public qualifiés de projet d'intérêt général (P.I.G.), réalisés par les personnes publiques ayant la qualité d'intervenant définie à l'article R.121.13 du Code de l'Urbanisme (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône et poste électriques, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement,...).

PERIMETRES A RISQUES ARCHEOLOGIQUES

- La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, qui prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.
- Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques : « Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la

AR Prefecture

017-211703517-20250827-DCM_2025_23-DE
Reçu le 01/09/2025

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

CHAPITRE 1 ZONE Ua

La zone Ua comprend les parties actuellement urbanisées et équipées de la commune ou les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être équipées à court terme.

Elle correspond aux bourgs de Saint Just et de Luzac, ainsi qu'aux villages anciens de la commune.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existants

Elle est couverte en partie par des trames hachurées bleues correspondant à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion :

- trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion, zone d'aléa faible supérieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69
- trame hachurée bleu foncé qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion, zone d'aléa fort inférieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69

ARTICLE Ua 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- les activités industrielles, activités artisanales et installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de

- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

En outre :

A l'intérieur de la zone submersible aléa faible identifiée au plan de zonage par une trame bleu clair :

A condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- une extension de la construction principale limitée à 20 % à condition que la cote de plancher bas soit de 4,20 m NCF, sans possibilité de remblaiement du terrain
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques

A l'intérieur de la zone submersible aléa fort identifiée au plan de zonage par une trame bleu foncé :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

ARTICLE Ua 3 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

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

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

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

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

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant

un mobil home sur terrain construit ou non construit, et le stationnement de plus d'une caravane sur terrain construit

- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers prévus par l'art. R 442-2-c du CU (affouillements et exhaussements du sol)
- les constructions à usage agricole
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets de toute nature.

En outre à l'intérieur de la zone submersible aléa fort identifiée au plan de zonage par une trame bleu foncé :

Toute nouvelle construction est interdite y compris les annexes (garages, abris jardin, locaux techniques,...).

ARTICLE Ua 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- l'aménagement d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- les aires de jeux et de sports non nuisants, les aires de stationnement ouvertes au public
- les piscines et terrains de tennis annexes aux habitations

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

ARTICLE Ua 4 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2. Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans les réseaux publics appropriés doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

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.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que

de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 3 mètres minimum.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation (RD 728 et RD 123).

2. Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

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

- moins de 40 m : 5 mètres de chaussée
- plus de 40 m : 7 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter.

En l'absence d'autre solution possible, elles doivent être se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération doivent être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur doit être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE Ua 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. bâtiment existant et construction nouvelle

A défaut d'indication figurée au plan de zonage, dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles principales doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- implantation des constructions au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait par rapport à l'alignement
- implantation en retrait :
 - dans une bande de 3 m maximum, sous réserve de la construction d'un mur bahut, composé d'un mur plein de 60 cm environ et d'une grille de 90 cm environ
 - pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux)
 - pour préserver un mur ancien
 - si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originale

2. clôtures

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

Toutefois, des portails peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

3. autres constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

La reconstruction après sinistre des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre, respectera les dispositions de l'article UA6 1.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

ARTICLE Ua 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ Dans une bande de 20,00 mètres mesurés par rapport à l'alignement des voies, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur toute la longueur de la parcelle d'une limite séparative latérale à l'autre ou sur l'une des limites latérales touchant une voie. Lorsqu'elle ne touche pas une limite latérale, toute construction doit se trouver, en tout point, à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$) et jamais inférieure à 3,00 mètres.

2/ Au-delà de cette bande de 20,00 mètres :

- tout point de toute construction doit être à une distance de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2$) et jamais inférieure à 3,00 mètres.
- toutefois, peuvent être édifiées sur les limites, les constructions affectées à l'habitation et leurs annexes (telles que garages, remises, etc.) dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de la toiture.

3/ En ce qui concerne les piscines, celles-ci doivent être implantées à une distance minimum de 1,50 m de la limite séparative.

ARTICLE Ua 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 m en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 1,50 m des constructions existantes.

ARTICLE Ua 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone UA.

ARTICLE Ua 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions, non comptés les toitures et les pignons, ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8,00 m à l'égout.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas ces règles de hauteur pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE Ua 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 dimension 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.

Le permis de démolir est obligatoire.

Est distingué, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1 - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS

Sur les ensembles architecturaux anciens repérés et le petit patrimoine architectural repéré (puits, ...), les permis de démolir et les autorisations

visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Façades

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

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres doivent être réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et doivent être arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

Les bardages bois verticaux sont autorisés sur les parties annexes (garages, chais) ou de manière limitée sur les bâtiments principaux.

Les bardages bois sont autorisés sur les parties annexes (garages, chais, abris jardin) dans les tons suivants :

- Les blanc cassé
- Les beige clairs
- Toutes les nuances de gris
- Les bleus-gris
- Les verts gris, les verts pastels

L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.

Sont proscrits :

- de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
- les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques.

La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair .

Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros oeuvre. Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.

L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs. Dans le cas de création de passages couverts sous immeubles, par suppression éventuelle des allèges des fenêtres à rez-de-chaussée et de l'établissement d'une vitrine en retrait, ce retrait est d'au moins 1,00 m par rapport au nu intérieur du mur de façades.

En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.

Aucune devanture ne peut présenter de saillie supérieure à 0,50 m. Il ne peut en être établi qu'une par commerce.

Les auvents en saillie sur les façades sont proscrits, sur l'espace public.

Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, ou la tuile mécanique sur les bâtiments couverts avec ce matériau et avec la pente de toiture correspondante.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.
L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures à quatre pentes ne sont pas autorisées sur les bâtiments à rez-de-chaussée simple, sauf pour les maisons situées à l'angle de deux rues, en alignement.

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

Sont interdits :

- Les shingles, matériaux bitumeux
- Les tuiles en panneaux.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être en bois peint; elles comprennent les huisseries et les contrevents :

Les menuiseries en alu laqué sont autorisées.

Les contrevents doivent être peints de teintes claires

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries seules (portes, fenêtres, portes de garage) doivent être de teinte claire.

Sont autorisés pour les volets et huisseries :

- Les blanc cassé
- Les beige clairs
- Toutes les nuances de gris
- Les bleus-gris
- Les verts gris, les verts pastels

Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel.

En plus des couleurs autorisées, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues :

- rouge bordeaux
- brun foncé
- vert foncé
- bleu marine

Clôtures

En cas de modification nécessaire par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement est réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne doivent être ni peintes, ni enduites.

En outre à l'intérieur de la zone submersible : afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Les vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façades, sur cours ou jardins, vues de l'espace public, sont interdites sauf dans le cas où l'architecture de la véranda présente :

- soit un intérêt patrimonial, avec référence aux vérandas anciennes
- soit une expression architecturale contemporaine présentant un intérêt architectural significatif (*véritable projet, métal et verre*)

Les panneaux solaires

Ils doivent être soit être encastres dans la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...).

Les panneaux solaires verticaux :

Ils doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

2 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- . les talutages et mouvements de terre apparents

Façades

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

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

Les menuiseries

Sont autorisés pour les volets et huisseries :

- Les blanc cassé
- Les beige clairs
- Toutes les nuances de gris
- Les bleus-gris
- Les verts gris, les verts pastels

En plus de ces couleurs, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues :

- Rouge bordeaux
- Brun foncé
- Vert foncé
- Bleu marine

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façades, sur cours ou jardins, vues de l'espace public, sont interdites sauf dans le cas où l'architecture de la véranda présente une expression architecturale contemporaine présentant un intérêt architectural significatif.

Façades commerciales

Sont soumises aux règles de l'Article Ua11.1 (paragraphe concernant les façades commerciales).

Les toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses ou tuiles romanes.

Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures à quatre pentes ne sont pas autorisées sur les bâtiments à rez-de-chaussée simple, sauf pour les maisons situées à l'angle de deux rues, en alignement.

Les clôtures

- *Sur l'espace public :*

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en pierre de taille, enduit ou moellons
- Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,60 m de haut en pierre ou en enduit avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1,20 m peinte.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples.

- *En limite séparative :*

Les clôtures doivent être constituées:

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en moellon ou parpaing enduit
- soit de grillages doublés de haies vives.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

- *En outre à l'intérieur de la zone submersible :* afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Les panneaux solaires

Ils doivent soit être encastrés dans la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...).

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Abris-jardins

Les abris jardins doivent être constitués de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale ou éventuellement d'un bardage bois vertical pour les structures verticales; leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
Les bardages en tôle sont interdits.

Piscines :

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches ou couverture translucide ne dépassant pas 0,30 m du nu.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

LES ESPACES LIBRES

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies, etc.

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies, etc.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le

renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

ARTICLE Ua 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- . pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 aires de stationnement par logement,
- . dans le cas de création de logements supplémentaires lors de réhabilitation, une aire de stationnement par logement.
- . pour les constructions à usage de commerce ou de bureau: 2 aires de stationnement pour 100 m² utiles (ou de vente)

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de la construction.

ARTICLE Ua 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Pour les lotissements, permis groupés, ou toute autre procédure d'aménagement d'ensemble, des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

Suivant la taille du lotissement, ces aménagements doivent être soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs

ensembles significatifs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 25 m² de surface libre.

ARTICLE Ua 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 2

LA ZONE Ub ET SECTEUR Ub*

La zone Ub correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées de la commune, en frange des zones anciennes Ua.

Il s'agit d'une zone de densité moyenne où les bâtiments sont édifiés en recul par rapport à l'alignement ou à l'alignement plus rarement, en ordre discontinu ou continu ponctuellement.

La zone Ub comprend un secteur Ub * non desservi par le réseaux collectifs d'assainissement.

Elle est couverte en partie par des trames hachurées bleues correspondant à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion :

- *trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion, zone d'aléa faible supérieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69*
- *trame hachurée bleu foncé qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion, zone d'aléa fort inférieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69*

ARTICLE Ub 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- les nouvelles activités industrielles
- les installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage, ...)

- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home sur terrain construit ou non construit, et le stationnement de plus d'une caravane sur terrain construit
- les terrains de camping et de caravanes
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- L'ouverture et l'exploitation de décharges
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les installations et travaux divers prévus par l'art. R 442-2-c du CU (affouillements et exhaussements du sol)

En outre à l'intérieur de la zone submersible aléa fort identifiée au plan de zonage par une trame bleu foncé :

Toute nouvelle construction est interdite y compris les annexes (garages, abris jardin, locaux techniques,...).

ARTICLE Ub 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations nouvelles classées ou non et les entreprises artisanales et commerciales à condition :
 - qu'elles soient liées à l'activité de la ville et présentent un caractère de service, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 200 m²
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de nuisances ou de risques graves pour la sécurité des constructions avoisnantes
 - que leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement
 - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructure existants
- l'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la

gène ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- l'extension des bureaux, commerces et services existants pour développer la même activité dans la limite d'un tiers de la surface existante.
- Les abris de jardin dans la limite d'un seul abri par unité foncière

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

En outre :

A l'intérieur de la zone submersible aléa faible identifiée au plan de zonage par une trame bleu clair :

A condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- une extension de la construction principale limitée à 20 % à condition que la cote de plancher bas soit de 4,20 m NGF, sans possibilité de remblaiement du terrain
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

A l'intérieur de la zone submersible aléa fort identifiée au plan de zonage par une trame bleu foncé :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

ARTICLE Ub 3 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente 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 être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 4 m minimum.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation.

Les accès sur la RD 728 doivent être limités et regroupés.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

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

- moins de 40 m : 5 mètres de chaussée
- plus de 40 m : 7 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter.

En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

ARTICLE Ub 4 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

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

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 – Assainissement et eaux pluviales

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

a) assainissement

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau

d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

En outre dans le secteur Ub * :

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc.

Dès la mise en service du réseau collectif, les eaux usées non traitées doivent être rejetées au réseau public.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité

d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération doivent être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur doit être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE Ub 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé de règle, à condition que les problèmes éventuels d'assainissement soient traités dans des conditions satisfaisantes, pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou superstructure,
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date de publication du présent règlement détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes,
- Les annexes des bâtiments existants.

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

Dans le secteur Ub* :

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

ARTICLE Ub6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée au plan, les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines),
- soit en retrait dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement :
 - si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement (continuité avec une ou plusieurs constructions existantes
 - pour préserver un mur ancien
 - si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle
 - si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.
 - dans le cas d'une opération groupée, ou de l'édification d'un bâtiment d'intérêt public : un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,

- Les équipements d'intérêt collectif

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

ARTICLE Ub 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions doit privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

ARTICLE Ub 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des constructions existantes.

ARTICLE Ub 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Ub 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE Ub 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 - Les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et des paysages urbains et naturels environnants.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originale du terrain.

2 - Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,30 mètre au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, vannes ou eaux usées vers l'égout, le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Tout accès, extérieur au niveau du sous-sol est interdit sur les façades sur rues principales

Façades

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

Matériaux :

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- les toitures en panneaux translucides opaques
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois en parement de façade est autorisé.

Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Sont interdits :

- les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches
- les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Les conduits de cheminées doivent être implantés près du faîtage.

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes, romanes ou plates.

Les menuiseries extérieures

Sont autorisés pour les volets et huisseries :

- Les blanc cassé
- Les beige clairs
- Toutes les nuances de gris
- Les bleus-gris, bleus
- Les verts gris, les verts pastels

En plus de ces couleurs, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues :

- Rouge bordeaux
- Brun foncé
- Vert foncé
- Bleu marine

Les clôtures doivent être constituées :

- *Sur l'espace public* :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum, soit en pierre de taille, soit enduit de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
 - soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal)
- Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples.

- *En limite séparative* :

- murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants) ;
- murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal)
- grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, plaques fibro-ciment est interdit.

- *En outre à l'intérieur de la zone submersible* : afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Les abris jardin doivent être constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente de 20

renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

ARTICLE Ub 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Nombre d'aires de stationnement :

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Dans le cas de création de logements supplémentaires dans le cadre de réhabilitation, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre brute de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé, etc...)

c) Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc..) : 1 place pour 10 personnes, avec minimum d'1 place pour 10 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par activité.

à 28 % environ.

Les bardages en tôle sont interdits.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant, et dans la limite d'une surface maximum de 30 % de la largeur du bâtiment existant.

Les panneaux solaires

Ils doivent soit être encastrés dans la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...).

Les panneaux solaires verticaux :

Ils doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

LES ESPACES LIBRES

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies, etc.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le

**ARTICLE Ub 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX
CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES
LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE
PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Pour les lotissements, permis groupés, ou toute autre procédure d'aménagement d'ensemble, des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

La surface réservée aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

Suivant la taille du lotissement, ces aménagements doivent être soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 25 m² de surface libre.

ARTICLE Ub 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 3

ZONE Ux

La zone Ux correspond à la zone d'activités des Quatre Moulins.

ARTICLE Ux 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier,
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains de camping
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes sur terrains construits ou non construits

ARTICLE Ux 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions d'habitation destinées au gardiennage sont autorisées sous condition d'être insérées dans le même volume que le bâtiment d'activité et d'avoir une surface inférieure ou égale à 30 m².
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les impasses de plus de 60 m sont interdites.

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

ARTICLE Ux 4 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

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

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 – Assainissement et eaux pluviales

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

a) assainissement

des garages, des stations-services ou des activités autorisées dans la zone.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers et bâtiments techniques d'intérêt général, liés et indispensables à la RD 728

ARTICLE Ux 3 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès à la voie publique (des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ...) doivent être regroupés.

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

Pour qu'un terrain puisse être constructible, la voie d'accès le desservant doit avoir une largeur minimale de plate-forme de 4,00 m pour une largeur minimum de chaussée de 3,50 m, ainsi que des rayons au moins égaux à 12,00 m ; elle doit être carrossable.

ARTICLE Ux5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence du réseau public d'assainissement, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'activité de l'établissement et des quantités d'eaux usées rejetées (vannes et industrielles).

ARTICLE Ux6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait de 5 m au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques.
- Soit en continuité des constructions existantes

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Les postes de transformation peuvent être implantés en limite de propriété.

ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

Cette marge ne constitue qu'un minimum qui peut être augmenté par la législation et les normes de sécurité propres à l'établissement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée.

Lorsque les réseaux publics sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également.

Toutes les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 m les unes des autres.

ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Ux10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,00 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE Ux 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 dimension 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.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

11.1 Matériaux

Sont interdits :

. l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de

plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
. tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles. Les bardages en acier pré-laqué sont autorisés. Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

11.2 Couvertures

Les toitures doivent être de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle, de bacs type acier pré-laqué. Des couvertures en fibro-ciment recouvertes de tuiles en chapeau peuvent être autorisées.

Des dispositions différentes peuvent être adoptées dans le cadre de créations architecturales particulières (aciers prélaqués, etc.).

Les couvertures en tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes, sont interdites.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

La pente des toitures doit être entre 20 et 35 % pour les bâtiments à usage d'activités. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les châssis de type "velux" ou plaques translucides de petites dimensions (maximum 55 x 70 ou 78 x 98) sont autorisés.

11.3 Clôtures

Les clôtures peuvent être de 1.80 m de hauteur maximum et constituées :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines. Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

11.4 Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur

bonne intégration paysagère.

En outre les dispositions du volet complémentaire « urbanisme commercial » de la charte architecturale de l'île d'Oléron » figurant dans les « orientations d'aménagement », pièce n°5 du PLU) s'appliquent à la zone UX.

LES ESPACES LIBRES

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

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

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

ARTICLE Ux 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre brute de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus à l'alinéa précédent, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE Ux 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

ARTICLE Ux 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de C.O.S.

AR Prefecture

017-211703517-20250827-DCM_2025_23-DE
Reçu le 01/09/2025

30

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1

ZONE A URBANISER AU

Les zones AU correspondent aux zone à urbaniser, destinée à l'accueil de nouvelles habitations prioritairement.

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement définies au PLU.

La zone AU des « Mottes de Cabassies » est couverte en partie par une trame hachurée bleu foncée qui correspond à une zone humide identifiée.

En outre conformément aux dispositions du SCOT : toute opération significative de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- *Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs conventionnés dont 15 % en logements locatifs sociaux,*
- *Soit il devra préserver au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.*

ARTICLE AU1 – LES OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)

- Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs conventionnés dont 15 % en logements locatifs sociaux,
- Soit il devra préserver au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux.
- Les lotissements, groupes d'habitations ou opérations d'aménagement à vocation d'habitation pouvant intégrer commerces, artisanat, bureaux, activités de services, équipements, à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- Les installations classées nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :
 - * qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
 - * que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion ...) ;
 - * que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

A l'intérieur de la zone humide portée au plan par une trame bleu foncée (zone AU des « Mottes de Cabassies ») :

Lorsqu'ils n'aggravent pas le risque :

- toute construction, lotissement ou groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement

En outre dans la zone AU sont interdits :

- les constructions isolées
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- l'édification ou l'extension de constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou de bâtiments liés à une exploitation agricole
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées
- les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2
- le camping et le caravannage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home et le stationnement de caravane
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction, dépôts de véhicules hors d'usage

ARTICLE AU2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone :

- 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- à condition pour toute opération significative de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) de respecter les dispositions du SCOT relatives aux principes de mixité sociale :

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ... sont considérés comme une voirie et doivent être regroupés.

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

- moins de 40 m : 5 mètres de chaussée
- plus de 40 m : 7 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

ARTICLE AU 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

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

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 - Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans les réseaux publics appropriés doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et

- les abris de jardins d'une surface inférieure à 6m²
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattements d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE AU3 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

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

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

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

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

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 3 mètres minimum.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation.

comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de refexion et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à

l'opération doivent être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur doit être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines),
- soit en retrait dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement :
 - si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement (continuité avec une ou plusieurs constructions existantes)

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

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

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8,00 m à l'égout de toiture.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

- pour préserver un mur ancien
- si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.
- dans le cas d'une opération groupée, ou de l'édification d'un bâtiment d'intérêt public : un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- Les équipements d'intérêt collectif

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions doit privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 dimension 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.

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- . les talutages et mouvements de terre apparents

1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

2 – Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.
Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

3 - Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

Façades

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

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus comme tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts doivent être intégrés au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

d) les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

e) bardage bois peints : les peintures vives sont interdites. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les menuiseries extérieures

Sont autorisés pour les volets et huisseries :

- Les blanc cassé
- Les beige clairs
- Toutes les nuances de gris
- Les bleus-gris, bleus
- Les verts gris, les verts pastels

En plus de ces couleurs, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues :

- Rouge bordeaux
- Brun foncé
- Vert foncé
- Bleu marine

Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Sont interdits :

- les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches
- l'habillage des rives par caisson est prohibé.
- les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Les conduits de cheminées doivent être implantés près du faîtage.

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes, romanes ou plates.

Clôtures

- *Sur l'espace public* :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum, soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal)

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

- *En limite séparative* :

Soit de murs pleins de 1,70 m-de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants) :

- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les abris jardin doivent être constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente de 20 à 28 % environ.

Les bardages en tôle sont interdits.

Les vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant, et dans la limite d'une surface maximum de 30 % de la surface du bâtiment existant.

ARTICLE AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Dans le cas de création de logements supplémentaires dans le cadre de réhabilitation, il est exigé 1,5 place de stationnement par logement.

b) Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre brute de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé, etc...)

c) Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc..) : 1 place pour 10 personnes, avec minimum d'1 place pour 10 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par activité.

ARTICLE AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Dans les groupes d'habitations ou lotissements :

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeu correspondant à l'importance du nombre de logements, accessible par les enfants depuis chacun des logements dans de bonnes conditions de sécurité.

Les panneaux solaires

Ils doivent soit être encastres dans la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...).

Les panneaux solaires verticaux doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur respect de l'environnement.

LES ESPACES LIBRES

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies, etc.

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

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

La surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

Suivant la taille du lotissement, ces aménagements doivent être soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 25 m² de surface libre.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2 SECTEURS AUe ET AUes

Le secteur AUe correspond à la zone d'hébergement de plein air, zone de camping-caravaning et équipements liés aux campings.

Il comprend un secteur AUes, secteur d'équipements légers de sports et de loisirs.

ARTICLE AUe – LES OCCUPATION ET UTILISATION DU SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires :
 - à l'hébergement de plein air, au camping-caravaning dans le secteur AUe
 - aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels dans la zone AUe et dans le secteur AUes

**ARTICLE AUe2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions :

- les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone
- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- *Les installations classées nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :*
 - * *qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;*
 - * *que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion ...) ;*
 - * *que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.*

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

**ARTICLE AUe3 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS
PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX
VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1 - Accès**

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

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

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

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

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 4 mètres minimum.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ... sont considérés comme une voirie et doivent être regroupés.

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

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

**ARTICLE AUe 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAIN
PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT****1 – Eau potable**

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

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 - Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans les réseaux publics appropriés doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers

doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

Pour les lotissements ou groupements d'habitations, tous les réseaux propres à l'opération doivent être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur doit être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE AUe 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m depuis l'alignement de la voie.

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

Toutefois, des portails peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

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

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE AUe 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

LES ESPACES LIBRES

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

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

ARTICLE AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions doit privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 m en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE AUe 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

ARTICLE Aue 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des activités admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE Aue 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

La surface réservée aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

Ces aménagements doivent être soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 25 m² de surface libre.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Aue14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3 SECTEUR AUs

Le secteur AUs est destiné à l'aménagement d'équipements de sports et de loisirs d'intérêt général.

ARTICLE AUs – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations, occupations des sols non liées aux équipements de sports et de loisirs d'intérêt général.
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- la création ainsi que l'extension d'installations classées
- les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home et le stationnement de caravane

ARTICLE AUs2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions d'équipements de sports et de loisirs d'intérêt général.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers et bâtiments techniques d'intérêt général, liés et indispensables à la RD 728

ARTICLE AU3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

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

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

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

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

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 4 mètres minimum.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

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

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

ARTICLE AU4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

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

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 - Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans les réseaux publics appropriés doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3. Electricité, téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Tous les réseaux propres à l'opération doivent être mis en souterrain (sauf en

cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur doit être prévue)

ARTICLE AU5- LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 45 m depuis l'alignement de la RD 728.
- à une distance minimale de 15 m depuis l'alignement des autres voies.

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m en tout point au moins les uns des autres.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

ARTICLE AU11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la

réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur respect de l'environnement.

LES ESPACES LIBRES

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

ARTICLE AUs 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUs 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.
Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

ARTICLE AUs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 4 SECTEUR AUt

Le secteur AUt correspond à la zone destinée à l'aménagement d'opérations d'accueil touristique sous la forme de résidences en dur avec équipements sportifs et de loisirs, en extension du village de Luzac.

ARTICLE AUt1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations, occupations des sols non liées à l'hébergement touristique et aux équipements touristiques, de sports et de loisirs
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- toute construction, installations ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement

En outre sont interdits :

- les constructions isolées
- les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).
- l'édification ou l'extension de constructions destinées à la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole ou de bâtiments liés à une exploitation agricole
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines

ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux équipements de sports et de loisirs
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

ARTICLE AU3 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Accès

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

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

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

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

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, avec 4 mètres minimum.

Aucun accès direct n'est autorisé le long des routes classées à grande circulation.

2 - Voirie

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service

- la création ainsi que l'extension d'installations classées
- les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home et le stationnement de caravane
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction, dépôts de véhicules hors d'usage

ARTICLE AU2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone :
 - . 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

- les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone

- Les installations classées nécessaires aux opérations d'aménagement (ou de construction) à condition :

- * qu'elles soient compatibles avec l'habitat environnant ;
- * que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion ...) ;
- * que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits

public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations ... sont considérés comme une voirie et doivent être regroupés.

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

- moins de 40 m : 5 mètres de chaussée
- plus de 40 m : 7 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

ARTICLE AUT 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

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

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 - Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans les réseaux publics appropriés doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainisse-

ment peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas de la restauration d'immeuble, et s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être assurés en façade par câbles torsadés pour l'électricité et par câbles courants pour le téléphone.

Tous les réseaux propres à l'opération doivent être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur doit être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE AUT 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUt 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines),
- soit en retrait dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement :
 - pour préserver un mur ancien
 - si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle
 - si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.
 - dans le cas d'une opération groupée, ou de l'édification d'un bâtiment d'intérêt public : un mur de clôture maçonné implanté à l'alignement accompagnera alors la construction sur l'ensemble de la façade sur voie de la parcelle.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- Les équipements d'intérêt collectif

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

ARTICLE AUt 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE AUt 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m en tout point au moins les uns des autres.

ARTICLE AUt 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AUt 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtiage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes,

dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

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

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder l'étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8,00 m à l'égout de toiture.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

ARTICLE AUT 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 dimension 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.

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :
 . tout pastiche d'architecture étrangère à la région
 . l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus

. les talutages et mouvements de terre apparents

1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

2 - Matériaux

Sont interdits :

- l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.

Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

3 - Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

Façades

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

- a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

- b) les extensions, constructions annexes et abris couverts doivent être intégrés au bâtiment principal ou le prolonger.

- c) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

- d) les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

e) bardage bois peints : les peintures vives sont interdites. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les menuiseries extérieures

Sont autorisés pour les volets et huisseries :

- Les blanc cassé
- Les beige clairs
- Toutes les nuances de gris
- Les bleus-gris, bleus
- Les verts gris, les verts pastels

En plus de ces couleurs, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues :

- Rouge bordeaux
- Brun foncé
- Vert foncé
- Bleu marine

Toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Sont interdits :

- les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches
- l'habillage des rives par caisson est prohibé.
- les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Les conduits de cheminées doivent être implantés près du faîtage.

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes, romanes ou plates.

Clôtures

- *Sur l'espace public* :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum, soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

- *En limite séparative* :

Soit de murs pleins de 1,70 m-de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants) :

- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les panneaux solaires

Ils doivent soit être encastres dans la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...).

Les panneaux solaires verticaux : ils doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur respect de l'environnement.

LES ESPACES LIBRES

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

Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin.

ARTICLE AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

b) Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte, etc.) : 1 place pour 10 personnes, avec minimum d'1 place pour 10 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par activité.

ARTICLE AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeu correspondant à l'importance du nombre de logements, accessible par les enfants depuis chacun des logements dans de bonnes conditions de sécurité.

La surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération.

Ces aménagements doivent être judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 25 m² de surface libre.

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

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 5

ZONE AUx

La zone AUx du Puits Doux est destinée à l'aménagement d'une zone d'activités.

ARTICLE AUx1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone AUx les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- toute construction, installation ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement

En outre dans la zone AUx sont interdits :

- Les constructions à usage d'élevage ou forestier
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière,
- Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les terrains de camping
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes sur terrains construits ou non construits à l'exception des stationnements liés à l'activité de gardiennage ou vente de caravanes ou mobil homes.

ARTICLE AUX2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone :
 - . *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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*

Les constructions d'habitation destinées au gardiennage sont autorisées sous condition d'être insérées dans le même volume que le bâtiment d'activité et d'avoir une surface inférieure ou égale à 30 m².

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au plan, par une trame à petits ronds :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers et bâtiments techniques d'intérêt général, liés et indispensables à la RD 728

ARTICLE AUX3 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1 – Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou

par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4m, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de telle manière que la visibilité soit assurée.

De plus des prescriptions sont portées graphiquement au plan de zonage : les accès à respecter, prioritairement, en cas d'aménagement. Le positionnement des parcours et des accès peut être l'objet d'adaptations en fonction de la nature des aménagements et des contraintes de sécurité.

2 – Voirie :

Les voies nouvelles destinées à être ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées à la circulation des véhicules de service public (secours incendie et de collecte des ordures ménagères). Leur tracé et structure doivent permettre le passage des véhicules lourds.

Les accès à la voie publique des batteries de garages, des parcs de stationnement sont considérés comme une voirie et doivent être regroupés.

Les voies doivent avoir au minimum 7 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

L'évacuation des eaux usées traitées ou non dans les rivières, fossés, ou réseaux collectifs pluviaux est interdite.

Il est interdit de déverser sur la voie publique des matières de vidanges, ordures ménagères, gadoues, immondices, mazout, pétrole et dérivés, et, en général toutes substances de nature à constituer une cause d'insalubrité.

Il appartiendra donc à chaque industriel de prendre toutes dispositions pour la neutralisation des eaux au moyen d'un dispositif approprié à son genre d'industrie et dont le projet doit recevoir au préalable d'agrément de commune.

En outre, ces eaux doivent être soumises à la vérification des services qualifiés.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service

ARTICLE AUx 4 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

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

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

2 – Assainissement

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements. Il est interdit de déverser sur la voie publique des matières de vidanges, ordures ménagères, gadoues, immondices, mazout, pétrole et dérivés, et, en général toutes substances de nature à constituer une cause d'insalubrité.

a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur qui permette le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles ou des effluents susceptibles de contenir des produits dangereux ou gênant l'épuration, dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les effluents susceptibles de contenir des produits dangereux ou gênant l'épuration doivent être soumis, avant raccordement, à un pré-traitement défini avec les services techniques compétents.

concerné.

Tous les réseaux propres à l'opération doivent être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue), y compris les réseaux suivants :

- éclairage public
- alimentation électrique basse tension
- téléphone (à défaut de desserte immédiate, la pose de fourreaux d'attente permettant un raccordement ultérieur doit être prévue)
- télédistribution éventuelle

ARTICLE AUx5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

ARTICLE AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles de toutes natures doivent être implantées :

- en retrait de 45 m depuis l'axe de la RD 728
- en retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies créées

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

ARTICLE AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation des constructions doit privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m minimum en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE AUx9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE AUx10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9,00 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

peuvent être autorisées.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

La pente des toitures doit être entre 25 et 35 %, pour les bâtiments à usage d'activités.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Une chanlatte de 0,20 m doit être posée en bordure de rue, en cas de couverture tuile.

Les châssis de type "velux" ou plaques translucides de petites dimensions (maximum 55 x 70 ou 78 x 98) sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures peuvent être de 1.80 m de hauteur maximum et constituées :

- Soit de murs pleins en pierres de taille, ou enduits de la même couleur que la construction existante, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes, est interdit.

Les panneaux solaires

Ils doivent soit être encastrés dans la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...).

Les panneaux solaires verticaux : ils doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Aménagement des abords :

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par

ARTICLE AUX 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 dimension 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.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

Les talutages et mouvements de terre apparents sont interdits.

Matériaux

Sont interdits :

- . l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- . tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.

Les bardages en acier pré-laqué sont autorisés.

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants.

Couvertures

Les couvertures doivent être de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle, de bacs type acier pré-laqué de teinte gris sombre ou soutenu ou de gris légèrement coloré, ou bardages fibro ciment teinté dans la masse.

Des dispositions différentes peuvent être adoptées dans le cadre de créations architecturales particulières (aciers prélaqués, etc.).

Les tuiles creuses en chapeau, posées sur support, sont autorisées.

Les couvertures d'aspect tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes, sont interdites.

Des couvertures en fibro-ciment recouvertes de tuiles en chapeau

des plantations de même essence.

En outre les dispositions du volet complémentaire « urbanisme commercial » de la charte architecturale de l'Île d'Oléron » figurant dans les « orientations d'aménagement », pièce n°5 du PLU) s'appliquent au secteur AUx.

ARTICLE AUx 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 m² de surface de plancher hors oeuvre brute de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus à l'alinéa précédent, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les établissements utilisant pour leurs activités des véhicules, doivent avoir un parking pour les recevoir. Il est obligatoire d'aménager un parking suffisamment vaste pour accueillir les véhicules utilitaires, les véhicules du personnel et ceux des visiteurs.

ARTICLE AUx 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations. La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

Pour les végétaux les essences utilisées doivent être adaptées à la nature des sols.

Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus.

ARTICLE AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 6

ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation à moyen ou long terme, en application de l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, 3^{ème} alinéa ; elle est **subordonnée à la modification du P.L.U.** après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements en distribution des réseaux et en assainissement collectif.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de la modification du P.L.U..

En outre près modification du PLU et conformément aux dispositions du SCOT : toute opération significative de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- *Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs conventionnés dont 15 % en logements locatifs sociaux,*
- *Soit il devra préserver au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.*

ARTICLE 1AU1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- Toute construction ou installations en dehors d'une modification du P.L.U. destinée à préciser les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement ainsi que les conditions réglementaires et d'équipement en vue de l'urbanisation, à l'exception des occupations et utilisations des sols autorisées soumises à conditions à l'article 1AU2
- les constructions nouvelles, installations ou travaux divers :
 - qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations

d'aménagement (à préciser dans le cadre d'une modification du P.L.U.)

- qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- les constructions isolées
- l'édification ou l'extension de constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier
- la création ainsi que l'extension d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement
- les installations ou travaux divers relevant de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, affouillements et exhaussements de sol) sauf exceptions indiquées à l'article 2
- le camping et le caravannage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home et le stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs
- l'ouverture ou l'extension de carrières, de mines et de décharges
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction, dépôts de véhicules hors d'usage

ARTICLE 1AU2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement de la zone
- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux de la zone

- les affouillements ou exhaussements du sol directement liés à la réalisation des équipements des services publics et de leurs accès, liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.
- les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ainsi que le caractère de la zone.

ARTICLE 1AU3 - LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les liaisons piétonnes et cyclables figurées au plan de zonage sous la forme de petits ronds rouges doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU4.

ARTICLE 1AU 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU5.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU6.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU7.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU8.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU9.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU10.

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU11.

ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article 1AU12.

ARTICLE 1AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présente règlement).

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

AR Prefecture

017-211703517-20250827-DCM_2025_23-DE
Reçu le 01/09/2025

65

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1 ZONE AGRICOLE A SECTEUR Ap

La zone A correspond à la zone agricole protégée.

Elle comporte un secteur Ap, secteur agricole à forte valeur paysagère.

Elle est couverte en partie par une trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion.

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions et installations non liées aux activités agricoles
- les constructions et installations non liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2

En outre sont interdits dans le secteur Ap :

- tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2

A l'intérieur des zones submersibles identifiées au plan de zonage par une trame bleu clair :

- toutes les constructions sont interdites

ARTICLE A2- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'exploitation concernée.

Dans le cas d'une installation nouvelle (nouveau siège agricole) : dans ce cas, la construction des bâtiments agricoles doit s'effectuer précédemment ou de manière concomitante à celle de la maison d'habitation.

Dans le cas où les bâtiments d'activité agricole existent déjà, toute nouvelle habitation ou logement de fonction doit être implanté à une distance maximale de 50 m des bâtiments agricoles exigeant la proximité immédiate de l'exploitant agricole.

- La construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à proximité directe de l'habitation dont elles dépendent
- Les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert, l'ensemble des hébergements et équipements touristiques réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50 m d'un corps de ferme.
Des distances différentes aux distances de 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons : de topographie, d'accès, de voisinage (incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence non occupée par un exploitant agricole) et de règlement sanitaire.
- les constructions et installations, affouillements et exhaussements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole
- les constructions techniques d'intérêt général : poste de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- la réalisation d'abris pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement et d'une surface limitée à 20 m².

En outre à l'intérieur de la zone submersible identifiée au plan de zonage par une trame bleu clair :

A condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux, en dessous de la côte de constructibilité (4,20 m NGF) et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans le secteur Ap :

Sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux :

- les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès :

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

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.

2 – Voirie :

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

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

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 – Assainissement :

Eaux usées :

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des Services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau public d'assainissement la superficie de la parcelle doit

permettre la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des hameaux, toute construction à usage d'habitation ne peut être implantée à moins de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales
- 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 m.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 m au moins les uns des autres.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des

constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m au faîtage.

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire ou la déclaration de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus,
- . les talutages et mouvements de terre apparents.

1 - Implantation :

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

2 – Matériaux

Sont interdits :

- . l'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.
- . tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,

Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.

Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

3 - Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

4 - Façades des bâtiments d'habitation :

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

- a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.
- b) les extensions, constructions annexes et abris couverts doivent être intégrés au bâtiment principal ou le prolonger.
- c) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle isolée, la proportion des façades principales doit être telle que le rapport longueur/hauteur soit égal à 2/1 environ.

Les constructions doivent suivre de près les dénivellations et mouvements du sol naturel existant.

Façades des bâtiments agricoles :

Elles doivent être constituées soit :

- de murs enduits
- de murs recouverts de bardages bois
- de tôle laquée de teinte gris-vert ou brun.

5 – Toitures

- Toitures des bâtiments d'habitation

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Les toitures des constructions neuves doivent :

- soit respecter les dispositions relatives aux formes, aux matériaux et aux couleurs ci-dessous,
- soit reprendre la forme, les matériaux et les couleurs de la toiture existants sur le bâtiment voisin, à condition d'y être adossées.

La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes :
La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.
Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.
Les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches sont interdits.
L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Les cheminées doivent être implantées près du faîtage.

Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en oeuvre, garder le caractère des constructions charentaises.

Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes soit de teinte brouillée claire, nuancée dans les beige, rose ou paille, soit de teinte uniforme claire : beige, rose ou paille.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

- Les toitures des bâtiments agricoles :

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales.

Elles sont constituées soit de tuiles, pour le bâti ancien, ou de tôle laquée de

ton gris foncé ou vert foncé, pour le bâti neuf.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

6 - Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants), soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle.
- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal)
- soit de grillages doublés d'une haie végétale.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

- En limite séparative :

Soit de murs pleins de 1,50 m de hauteur maximum (toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants) :

- soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal)
- soit de grillages doublés de haies vives

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples

et de caractère identique à celui du mur.

En outre à l'intérieur de la zone submersible : afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, éventuellement doublé d'une haie.

7 - Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façades, sur cours ou jardins, vues de l'espace public, sont interdites.

La longueur de la véranda ne doit pas excéder 1/3 de la longueur du bâtiment principal.

8 - Les abris jardins doivent être constitués de murs enduits ton pierre ou éventuellement d'un bardage bois pour les structures verticales; leurs ouvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.

Les bardages en tôle sont interdits.

LES ESPACES LIBRES

Dans les espaces verts protégés (E.V.P.), au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds évidés, les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent P.L.U..

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies, etc.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont exigées pour la création et le renouvellement de plantations (voir

annexe au présent règlement).

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence.

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article A12.

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

La végétation d'arbres doit être maintenue.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence, ou essence locale.

L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocerasus est interdite.

Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus.

Les **espaces boisés classés**, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositifs de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 2 SECTEUR AQUACOLE A0 ET SECTEUR A0x

Le secteur A0 est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole.

Il comprend un secteur A0x, secteur aquacole bâti (installations importantes).

Ces secteurs sont couverts en partie par une trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion.

ARTICLE A0 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations, installations, constructions et utilisations du sols non liées :
 - à l'exploitation et à l'expédition aquacoles, conchylicoles et salicoles,
 - à l'élevage aquacole, salicole et conchylicole,
 - à la préservation des savoirs faire anciens
 - aux travaux d'infrastructure, d'exhaussement, d'affouillement ou de comblement liés au réseau d'hydraulique agricole nécessaires aux activités du secteur,
 - au changement d'affectation de constructions existantes en vue de la création d'activités autorisées en A0 (sauf création de logements).
- les constructions à usage d'habitation
- les commerces sauf ceux liés à la dégustation et ceux liés à des activités autorisées dans le cadre des conditions particulières
- l'hébergement
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes, le stationnement de mobil home sur terrain construit ou non construit, et le stationnement de plus d'une caravane sur terrain construit

- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés ou hors d'usage et de matériaux et les dépôts de déchets de toute nature.

ARTICLE A0 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- les travaux d'hydraulique,
- la réhabilitation des marais, parcs et claires,
- l'aménagement des accès et cheminements pour permettre la circulation de véhicules motorisés
- les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

En outre à l'intérieur de la zone submersible identifiée au plan de zonage par une trame bleu clair :

A condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations sensibles à l'eau :

- les nouvelles constructions à usage aquacole, ostréicole, conchylicole, pour lesquelles il est recommandé de mettre le premier niveau de plancher au-dessus de la cote de référence (cote +4,00 m NGF IGN 69)
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

ARTICLE A0 3 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à

apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Voirie :

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

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

ARTICLE A0 4 – LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

En l'absence de réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées/eaux vannes

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou occupation du sol autorisée doit être dotée d'un assainissement autonome en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux usées/eaux vannes ne doivent pas être déversées dans les canalisations pluviales.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales doivent être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

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 ou au terrain.

ARTICLE A0 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A0 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement
- au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait par rapport à l'alignement

ARTICLE A0 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

ARTICLE A0 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article 8.

ARTICLE A0 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE A0 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE A0 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sont distingués :

- la réhabilitation, restauration ou la réutilisation de cabanes ou immeubles existants traditionnels
- l'édification de cabanes ou immeubles neufs ou l'extension des édifices existants
- les dispositions relatives au cabanes à usage professionnel de celles relatives aux cabanes à usage non professionnel

11.1 - Les cabanes à usage professionnel

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, être en harmonie avec le site ou le paysage.

Aspect extérieur :

Les murs et parois doivent être soit maçonnés, soit bardés.

Les matériaux destinés à être enduit (parpaings, briques...) doivent être revêtus soit d'un enduit soit d'un bardage.

Les bardages doivent être d'aspect soit de bois en planches, assemblés ou teintés naturels, de ton sombre, soit d'acier prélaqué de teinte sombre ou soutenu ou de ton gris légèrement coloré.

Couvertures :

Les couvertures doivent être constituées :

- Soit de type tuiles plates de ton clair (terre-cuite naturelle),
- Soit éventuellement canal,
- Soit de bardage type acier prélaqué de teinte gris sombre ou soutenu ou de gris légèrement coloré,
- Soit de bardages fibro-ciment teinté dans la masse.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent être constituées de menuiseries métalliques ou bois en harmonie avec les parois. Les installations techniques tels que les rails pour portes coulissantes doivent être bardées et installées avec soin.

Les portails, volets ou occultations doivent être peints. Les installations

en tôles galvanisées ou en aluminium naturel apparents sont interdits.

Couleurs

L'utilisation de couleurs vives en grande surface est proscrit ; les enduits doivent être blancs ou blanc cassé ; les bardages de métal doivent être prélaqués de même pour les bois peints. Les bois naturels doivent être traités suivant un ton sombre.

Clôtures

Afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage.

11.2 - Les cabanes à usage non professionnel

11.2.1 – Les cabanes traditionnelles

Aspect extérieur

Les cabanes doivent être reconstruites à l'identique.

Les parements extérieurs des cabanes en bois doivent être remis en état dans le même principe qu'à l'origine ou entièrement refait dans le cas d'une trop grande vétusté. Les planches doivent être posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant). Les joints entre les planches peuvent être fermés par des couvre joints en bois de 4 à 5 cm de largeur et de 1 cm d'épaisseur, cloués côté extérieur.

Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons peuvent habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe

Les couleurs extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs environnantes.

Structures porteuses :

Les structures anciennes doivent être restaurées, ou remplacées par des

éléments similaires, si ces éléments sont en mauvais état et si leur aspect n'est pas en harmonie avec l'existant.

Menuiseries extérieures :

Elles doivent être restaurées ou refaites en bois à peindre dans les mêmes dimensions, si traditionnelles ; sinon elles doivent reprendre des dimensions horizontales traditionnelles. Les portes doivent être pleines, à lames verticales (ou vitrées, éventuellement partiellement, suivant modèle traditionnel). Les volets extérieurs ne sont pas autorisés. Les couleurs sont celles utilisées le plus souvent : bleu, gris bleu, vert ... Les menuiseries, portes, fenêtres, planches de rive peuvent être tranchées par rapport aux parois verticales.

Couvertures

Elles doivent être refaites en tuiles mécaniques plates, de même aspect que celles d'origine ; les éléments de faîtage de type traditionnel sont autorisés. Les éléments de faîtage traditionnels et tuiles décoratives doivent être conservés. Les planches de rive doivent être maintenues suivant les dispositions traditionnelles.

Les dalles et les descentes d'eaux pluviales doivent être exclusivement réalisées en zinc.

Clôtures :

Afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage.

Les abords

Aucun additif à la construction n'est toléré du type barbecue, clôture bois, brande ou canisses. Aucune haie n'est plantée. Matériaux et aménagements proscrits :

- plaques fibro ciment, zinc, tôles métalliques
- antennes de télévision, paraboles
- stores extérieurs
- terrasses béton ou carrelage
- éclairage extérieur puissant
- ...

11.2.1 - Les bâtiments neufs ou non traditionnels

Aspect extérieur :

Les murs et parois doivent être soit maçonnés, soit bardés. Les matériaux destinés à être enduit (parpaings, briques...) doivent être revêtus soit d'un enduit soit d'un bardage.

Les parements extérieurs des cabanes en bois doivent être remis en état dans le même principe qu'à l'origine ou entièrement refait dans le cas d'une trop grande vétusté. Les planches doivent être posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant). Les joints entre les planches peuvent être fermés par des couvre joints en bois de 4 à 5 cm de largeur et de 1 cm d'épaisseur, cloués côté extérieur.

Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons peuvent être habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe

Couvertures :

Les couvertures doivent être de type tuiles plates de ton clair (terre-cuite naturelle), éventuellement canal.

Les dalles et les descentes d'eaux pluviales doivent être exclusivement réalisées en zinc.

Clôtures :

Afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage.

Ouvertures :

Les ouvertures doivent être constituées de menuiseries bois en harmonie avec les parois.

Couleurs

L'utilisation de couleurs vives en grande surface est proscrit ; les enduits doivent être de ton blanc ou blanc cassé ; les bardages bois doivent être

traités suivant les tonalités de la palette.

Les abords

Aucun additif à la construction du type barbecue, clôture bois, brande ou canisses n'est toléré.

Matériaux et aménagements proscrits :

- plaques fibro ciment, zinc, tôles métalliques
- antennes de télévision, paraboles
- stores extérieurs
- terrasses béton ou carrelage
- éclairage extérieur puissant
- ...

LES ESPACES LIBRES

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

ARTICLE A0 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article A12.

ARTICLE A0 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont exigées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement). L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocesarus est interdite.

ARTICLE A0 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

CHAPITRE 3

ZONE OSTREICOLE PROTEGEE Aor

ESPACE REMARQUABLE
AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

La zone Aor est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole. Elle est identifiée comme espace remarquable au titre de la Loi Littoral.

Elle est classée en "espace remarquables" au titre de l'article L146-6 du code de l'urbanisme.

Elle est couverte en partie par une trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion.

ARTICLE Aor 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Aor2.

ARTICLE Aor 2– LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 et de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le décret no 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes

ARTICLE Aor 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès :

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

2 – Voirie :

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

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

ARTICLE Aor 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 – Eau

En l'absence de réseau public, l'alimentation pourra être réalisée soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 – Assainissement

4.2.1 – Eaux usées/eaux vannes

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou occupation du sol autorisée doit être dotée d'un assainissement autonome en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les eaux usées/eaux vannes ne doivent pas être déversées dans les canalisations pluviales.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les ruisseaux et canaux privés assurant l'écoulement des eaux pluviales doivent être calibrés et entretenus selon des caractéristiques suffisantes pour assurer le bon écoulement des eaux recueillies.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux

équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En outre à l'intérieur de la zone submersible identifiée au plan de zonage par une trame bleu clair :

A condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations sensibles à l'eau :

- les nouvelles constructions à usage aquacole, ostréicole, conchylicole, pour lesquelles il est recommandé de mettre le premier niveau de plancher au-dessus de la cote de référence (cote +4,00 m NGF IGN 69)
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

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 ou au terrain.

ARTICLE Aor 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Aor 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Bâtiments

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement
- au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait par rapport à l'alignement

6.2 - Clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues). En cas de nécessité les portails doivent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE Aor 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

ARTICLE Aor 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle à l'article 8.

ARTICLE Aor 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE Aor 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE Aor 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 constructions existantes :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, être en harmonie avec le site ou le paysage.

Aspect extérieur :

Les murs et parois doivent être soit maçonnés, soit bardés. Les matériaux destinés à être enduit (parpaings, briques...) doivent être revêtus soit d'un enduit soit d'un bardage.

Les bardages doivent être d'aspect soit de bois en planches, assemblés ou teintés naturels, de ton sombre, soit d'acier prélaqué de teinte sombre ou soutenu ou de ton gris légèrement coloré.

Couvertures :

Les couvertures doivent être constituées :

- Soit de type tuiles plates de type mécanique, de ton clair (terre-cuite naturelle), avec une pente de 36 % minimum
- Soit de bardage type acier prélaqué de teinte gris sombre ou soutenu ou de gris légèrement coloré,
- Soit de bardages fibro-ciment teinté dans la masse.

Clôtures :

Afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et

murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage.

11.2 constructions autorisées dans le cadre de l'article Aor2 d)

Aspect extérieur

Les cabanes doivent être en bois.

Les planches doivent être posées les unes contre les autres verticalement et dans certains cas horizontalement (mais dans le seul cas de reprendre à l'identique de l'existant).

Les joints entre les planches peuvent être fermés par des couvre joints en bois de 4 à 5 cm de largeur et de 1 cm d'épaisseur, cloués côté extérieur.

Les parties situées au-dessus des linteaux ainsi que le haut des pignons peuvent être habillés par des planches placées verticalement, en surépaisseur par rapport à la partie basse et à joints décollés avec finition en pointe.

Structures porteuses :

Les structures doivent être en bois.

Menuiseries extérieures :

Les portes doivent être pleines, à lames verticales. Les couleurs autorisées sont : le bleu, le gris bleu, le vert ...

Couvertures

Elles doivent être en tuiles mécaniques plates. Les dalles et les descentes d'eaux pluviales sont interdites.

Clôtures

Afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage.

Les abords

Aucun additif à la construction du type barbecue, clôture bois, brande ou

canisses n'est toléré.

Matériaux et aménagements proscrits :

- plaques fibro ciment, zinc, tôles métalliques
- antennes de télévision, paraboles
- stores extérieurs
- terrasses béton ou carrelage
- éclairage extérieur puissant

ARTICLE Aor 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle à l'article A12.

ARTICLE Aor 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont exigées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présente règlement). L'utilisation des conifères d'ornement (thuya, leyland) et du prunus laurocerasus est interdite.

ARTICLE Aor 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

AR Prefecture

017-211703517-20250827-DCM_2025_23-DE
Reçu le 01/09/2025

**TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONE NATURELLE N ET SECTEURS

La zone N est la zone naturelle des espaces à protéger en raison du site et de la nature et des espaces exposés à des risques ou des nuisances.

La zone N comprend :

- **Le secteur Na** : secteur de l'aérodrome
- **Le secteur Nb** : secteurs réservés à l'aménagement de bassins de rétention
- **Le secteur Nd** : secteur de la déchèterie
- **Le secteur Nh** : habitat isolé
- **Le secteur Nhv** : habitat des nomades sédentarisés
- **Le secteur Nl** : équipements d'accueil du conservatoire du littoral
- **Le secteur Nr** correspondant aux zones à protéger au titre des espaces remarquables.

Elle est couverte en partie par une trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- Les constructions à vocation d'habitat et l'aménagement ainsi que l'extension des constructions existantes sauf dans le secteur Nh
- Les lotissements et groupes d'habitations
- les constructions à vocation d'activités industrielles
- les constructions artisanales, sauf dans le secteur Nh

nécessaires aux équipements d'accueil du conservatoire du littoral

- les installations classées soumises à autorisation préalable
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier.
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le camping et le caravannage sous toutes leurs formes
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et décharges
- les installations et travaux divers prévus par l'art. R 442-2-c du CU (affouillements et exhaussements du sol)
- les dépôts de toute nature, y compris les dépôts de matériaux de construction
- les dépôts de véhicules hors d'usage

Dans le secteur Na :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires à l'aérodrome, aux services publics ou d'intérêt collectif, aux aménagements de sports d'intérêt général (aéroclub) et les bâtiments nécessaires à leur exploitation (restauration, vestiaires, sanitaires)

Dans le secteur Nb :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations indispensables à l'aménagement de bassins de rétention.

Dans le secteur Nd :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires à la déchèterie, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nhv :

- Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception d'annexes aux caravanes existante et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (article L.443-3 du code de l'Urbanisme)

Dans le secteur NI :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations

A l'intérieur des zones humides identifiées au plan de zonage par une trame bleu clair :

- les nouvelles constructions en dessous de la cote 4,20 m NGF sont interdites sauf dans le secteur NI, (sans possibilité de remblaiement du terrain)

ARTICLE N2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N uniquement les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont autorisées à 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 :

- les démolitions de bâtiments en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir
- la reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- l'aménagement des routes existantes, s'il est nécessaire, avec leurs infrastructures et l'élargissement mesuré des voies existantes si nécessité technique.
- les constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés à l'assainissement ou à l'environnement
- les travaux liés à l'hydraulique agricole, en particulier en application de l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, ainsi que les stations de pompage
- Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R 442-2-c du Code de l'Urbanisme, ainsi que les stations de pompage

Dans le secteur Nr :

- En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 et de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le décret no 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- Sont également admis en zone Nr les abris légers à bestiaux et à fourrage à conditions qu'ils soient fermés sur trois côtés et que la hauteur du fûtage n'excède pas 3 m.

Dans le secteur Nh

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes
- les nouvelles constructions à usage d'habitation
- les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 12 m² de SHOB
- la construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la S.H.O.N. existante uniquement
- les piscines
- l'extension des constructions artisanales existantes
- les services publics et d'intérêt collectif

Sont autorisés les changements de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et identifiés sur le règlement graphique sous condition de ne pas compromettre la fonction agricole des éventuelles terres environnantes, ni la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Nhy

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes
- l'aménagement des terrains afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- les constructions annexes liées aux caravanes si ces dernières constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Dans le secteur Nl :

- les constructions, aménagements ou installations nécessaires aux équipements d'accueil du conservatoire du littoral, à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques (zone submersible).

En outre à l'intérieur de la zone submersible identifiée au plan de zonage par une trame bleu clair :

Dans le secteur Nh, Nl et Nr :

A condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux, en dessous de la cote de constructibilité (4,20 m NGF) et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Dans le secteur Nh en outre :

- une extension de la construction principale limitée à 20 % à condition que la cote de plancher bas soit de 4,20 m NGF, sans possibilité de remblaiement du terrain

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N3 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

3 – Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur la parcelle.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone N et le secteur Nr :

Il n'est pas fixé de règle à l'article N5.

Dans les secteurs Na, Nd, Nh, Nhv et Nl :

Pour être constructible, un terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement individuel.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N :

En l'absence d'indications graphiques, les constructions visées à l'article 2 alinéa 1^{er} doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des routes départementales, des voies communales et chemins ruraux pour toutes les constructions et des emprises ferroviaires.

Les constructions liées aux équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de reconstruction.

Dans les secteurs Na :

Toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 75 m de l'axe de la RD 123, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes

- 15 m de l'axe des chemins départementaux
- 10 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux

Dans les secteurs Nd, Nh, Nhv et Nl :

Les constructions neuves (dépendances, annexes, abris de jardin) ou les extensions de constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- soit à l'alignement,
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines),
- soit en retrait dans une bande de 0 à 15 m :
 - si les constructions voisines ont un retrait par rapport à l'alignement (continuité avec une ou plusieurs constructions existantes)
 - pour préserver un mur ancien
 - si elles permettent de sauvegarder des arbres, de reconstituer une disposition architecturale originelle
 - si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 mètre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe pouvant éventuellement être employés conjointement.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans la zone N et les secteurs Na, Nd et Nr :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale au moins à 3 m des limites séparatives.

Dans les secteurs Nh, Nhv et Nl :

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

Dans le secteur Nb : il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle pour la zone N.

Dans les secteurs Na, Nd, Nh, Nhv, Nl et Nr :

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 3 m en tout point au moins les uns des autres.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol dans la zone N.

Dans le secteur Na : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,10 (10 %).

Dans le secteur Nd : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,15 (15 %).

Dans les secteurs Nh et Nhv : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,35 (35%).

Dans le secteur Nl : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,30 (30%)

Dans le secteur Nr : l'emprise au sol maximum est fixée à 0,10 (10 %).

Dans le secteur Nb : il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 m pour toutes les constructions, sauf dans le cas d'extension de bâtiments dont la hauteur serait supérieure.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Dans la zone N et tous les secteurs :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

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 dimension 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.

Le permis de démolir est obligatoire sur toute la zone N et tous les secteurs.

Clôtures

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

11.2 - Dans les secteurs Nh et Nl :

Est distingué, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1 - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS

Sur les ensembles architecturaux anciens repérés et le petit patrimoine architectural repéré (puits, ...), les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Façades

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

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres doivent être réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et doivent être arasés au nu de ce matériau.

Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et les enduits de teinte claire sont recommandés.

Les bardages bois verticaux sont autorisés sur les parties annexes (garages, chais) ou de manière limitée les bâtiments principaux.

Les bardages bois sont autorisés sur les parties annexes (garages, chais, abris jardin) dans les tons suivants :

- Les blanc cassé
- Les beige clairs
- Toutes les nuances de gris
- Les bleus-gris
- Les verts gris, les verts pastels

L'aspect des enduits doit être lisse, talochés ou brossés.

Sont pros crits :

- de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
- les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages de types plastiques et métalliques.

La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair .

Façades commerciales (dans le secteur Nh)

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public, entraînant la modification et généralement le recouvrement du gros oeuvre. Les aménagements des façades commerciales

ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.

L'ouverture des vitrines ne doit pas dépasser les limites de l'immeuble même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs. Dans le cas de création de passages couverts sous immeubles, par suppression éventuelle des allèges des fenêtres à rez-de-chaussée et de l'établissement d'une vitrine en retrait, ce retrait est d'au moins 1,00 m par rapport au nu intérieur du mur de façades.

En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.

Aucune devanture ne peut présenter de saillie supérieure à 0,50 m. Il ne peut en être établi qu'une par commerce.

Les auvents en saillie sur les façades sont pros crits, sur l'espace public.

Toitures

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite, creuses ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, ou la tuile mécanique sur les bâtiments couverts avec ce matériau et avec la pente de toiture correspondante.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie.

L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures à quatre pentes ne sont pas autorisées sur les bâtiments à rez-de-chaussée simple, sauf pour les maisons situées à l'angle de deux rues, en alignement.

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

Sont interdits :

- Les shingles, matériaux bitumeux
- Les tuiles en panneaux.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures doivent être en bois peint; elles comprennent les huisseries et les contrevents :

Les menuiseries en alu laqué sont autorisées.

Les contrevents doivent être peints de teintes claires

Les couleurs vives ou incongrues (rouge, jaune, violet, ...) sont prohibées.

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Les huisseries seules (portes, fenêtres, portes de garage) doivent être de teinte claire.

Sont autorisés pour les volets et huisseries :

- Les blanc cassé
- Les beige clairs
- Toutes les nuances de gris
- Les bleus-gris
- Les verts gris, les verts pastels

Les portes d'entrée peuvent être traitées en bois naturel.

En plus des couleurs autorisées, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues :

- rouge bordeaux
- brun foncé
- vert foncé
- bleu marine

Clôtures

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement est réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

Les clôtures en pierre de taille ne doivent être ni peintes, ni enduites.

En outre à l'intérieur de la zone submersible: afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de

soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Les vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façades, sur cours ou jardins, vues de l'espace public, sont interdites sauf dans le cas où l'architecture de la véranda présente :

- soit un intérêt patrimonial, avec référence aux vérandas anciennes
- soit une expression architecturale contemporaine présentant un intérêt architectural significatif (*véritable projet, métal et verre*)

Les panneaux solaires

Ils doivent soit être encastrés dans la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...).

Les panneaux solaires verticaux :

Ils doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

2 - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- . tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- . l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- . les talutages et mouvements de terre apparents

Façades

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

façades commerciales).

Les toitures

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.

Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses ou tuiles romanes.

Le faite des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures à quatre pentes ne sont pas autorisées sur les bâtiments à rez-de-chaussée simple, sauf pour les maisons situées à l'angle de deux rues, en alignement.

Les clôtures

- Sur l'espace public :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en pierre de taille, enduit ou moellons
- Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,60 m de haut en pierre ou en enduit avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1,20 m peinte.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples

- En limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 m de hauteur maximum en moellon ou parpaing enduit
- soit de grillages doublés de haies vives.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts doivent être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

d) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

Les menuiseries

Sont autorisés pour les volets et huisseries :

- Les blanc cassé
- Les beige clairs
- Toutes les nuances de gris
- Les bleus-gris
- Les verts gris, les verts pastels

En plus de ces couleurs, les portes d'entrée peuvent être de couleurs plus soutenues :

- Rouge bordeaux
- Brun foncé
- Vert foncé
- Bleu marine

La juxtaposition de couleurs différentes sur un même immeuble est interdite.

Vérandas

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant, et dans la limite d'une surface maximum de 30 % de la surface du bâtiment existant.

Façades commerciales (dans le secteur Nh)

Sont soumises aux règles de l'Article UA11.1 (paragraphe concernant les

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans la zone N et les secteurs Na, Nd et Ni :

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

Dans le secteur Nh :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

La végétation d'arbres doit être maintenue.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations de même essence, ou essence locale.

Les espaces verts protégés

Les espaces verts protégés portés au plan doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin, des espaces verts, haies, tec..

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N et les secteurs.

d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

- En outre à l'intérieur de la zone submersible : afin de faciliter la circulation des eaux, les clôtures constituées de murs et murets de soubassement sont interdites ; les clôtures en limites séparatives et en limite d'emprise publique devront être constituées de poteaux d'une section minimale de 5 cm et de grillage, éventuellement doublé d'une haie.

Les panneaux solaires

Ils doivent être soit encastres dans la toiture existante sans dépasser du nu extérieur de la tuile, soit implantés au sol (dans le jardin, espace libre...).

Les panneaux solaires verticaux :

Ils doivent être installés sur les façades non vues de l'espace public.

Abris-jardins

Les abris jardins doivent être constitués de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale ou éventuellement d'un bardage bois vertical pour les structures verticales; leurs couvertures doivent être en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.

Les bardages en tôle sont interdits.

Piscines :

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches ou couverture translucide ne dépassant pas 0,30 m du nu.

Architecture contemporaine :

L'ensemble des règles préétablies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

LES ESPACES LIBRES

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

ANNEXE AU REGLEMENT**Liste indicative d'essences locales****Dans les zones agricoles :**

- Chêne vert
- Frêne
- Orme
- Troène
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Alaterne
- Noisetier
- Noyer
- Erable champêtre et de Montpellier
- Aulne
- Viorne
- Lantane
- Obier
- Laurier tin
- Fruitiers (pommier, prunier, poirier) sauf prunus à feuille rouge
- ...

Dans les zones de marais

- Tamaris
- Orme
- Frêne
- ...