

COMMUNE DE
DOMPIERRE-SUR-CHARENTE
(CHARENTE-MARITIME)

REVISION DU P.L.U.

REGLEMENT

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 31/03/2003	Le 16/11/2006	Le 15/03/2008	Le 04/05/2009
Révision				
Modification				

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour

Le Maire

Etudié par :

F. DOUTREUWE
Architecte - Urbaniste
10, rue Pont des Monards
17100 SAINTES

L. BARRAUD
Géomètre-Expert
1, rue Bichat
17100 SAINTES

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
--	----------

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
---	-----------

CHAPITRE I : ZONE U – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UA, UAI, UB, UH ET UHI.....	15
---	----

CHAPITRE 2 : ZONE U – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UL ET AU SECTEUR ULI.....	25
---	----

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	29
--	-----------

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1AU.....	30
--	----

CHAPITRE 2 : ZONE 2AU– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS 2AU ET 2AUE.....	36
---	----

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	38
--	-----------

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	47
---	-----------

ANNEXES	55
----------------------	-----------

ANNEXE I : REGLES GENERALES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DES COMMUNES DOTEES D'UN P.L.U.	56
---	----

ANNEXE II : LES ESPACES BOISES CLASSES	57
--	----

ANNEXE III : LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES.....	58
---	----

ANNEXE IV : ARRETES PREFECTORAUX RELATIFS AUX AUTORISATIONS DE DEFRICHEMENT ET COUPES D'ARBRES DANS LES BOIS ET FORETS.....	59
---	----

TITRE I : DISPOSITIONS
GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de DOMPIERRE-SUR-CHARENTE.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a. Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 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,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme 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,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi S.R.U.,
- la loi U.H.,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R111-38 et R111-42 du Code de l'Urbanisme.

c. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des bâtiments est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- des emplacements réservés,

- des zones archéologiques
- des périmètres dans lesquels les travaux, installations et aménagements ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- des Espaces Boisés Classés, dans lesquels toute construction est interdite.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

a) La zone urbaine dite "zone U"

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) La zone à urbaniser dite "zone AU"

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation soit à court ou moyen terme (1AU), soit à moyen ou long terme (2AU).

c) La zone agricole dite "zone A"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

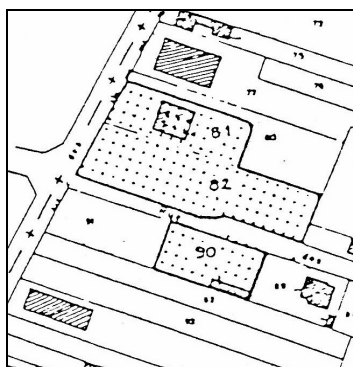
Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente aux seuls articles 3 à 13, des titres II et III.

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

ARTICLE 5- DEFINITIONS

- **Parcelle / terrain ou propriété foncière**

- Une parcelle est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.
- Un terrain ou une propriété foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire.



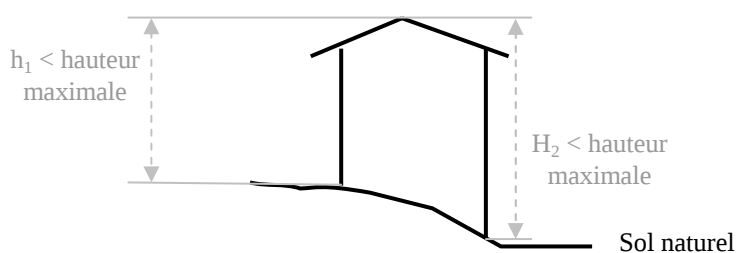
Extrait de plan cadastral

Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent au même propriétaire constituent 2 propriétés foncières au sens du droit des sols.

- **Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence telle que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.



- **Voies et emprises publiques** (article 6 de chaque zone).

- Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....
- **Dépendance** : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).
- **Annexe** : Construction accolée à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

ARTICLE 6- DENSITE

I. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone est le rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutives de surface hors œuvre brute (à l'exclusion des surfaces complètement enterrées ne dépassant pas le terrain naturel et des éléments en saillie surajoutés au gros œuvre) et le terrain (parcelle ou ensemble de parcelles) intéressé par le projet de construction.

III. Surface de plancher hors œuvre nette (Articles R. 112.2 du Code de l'Urbanisme)

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

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute (mesurée à l'extérieur des murs) de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des

locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »

III. Coefficient d'occupation des sols

«C'est le rapport exprimant la surface de plancher hors œuvre nette (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain ». Articles L 123-1-13 et R 123-10 du Code de l'Urbanisme.

*Ex : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit :
1000 x 0,3 = 300 m² de plancher.*

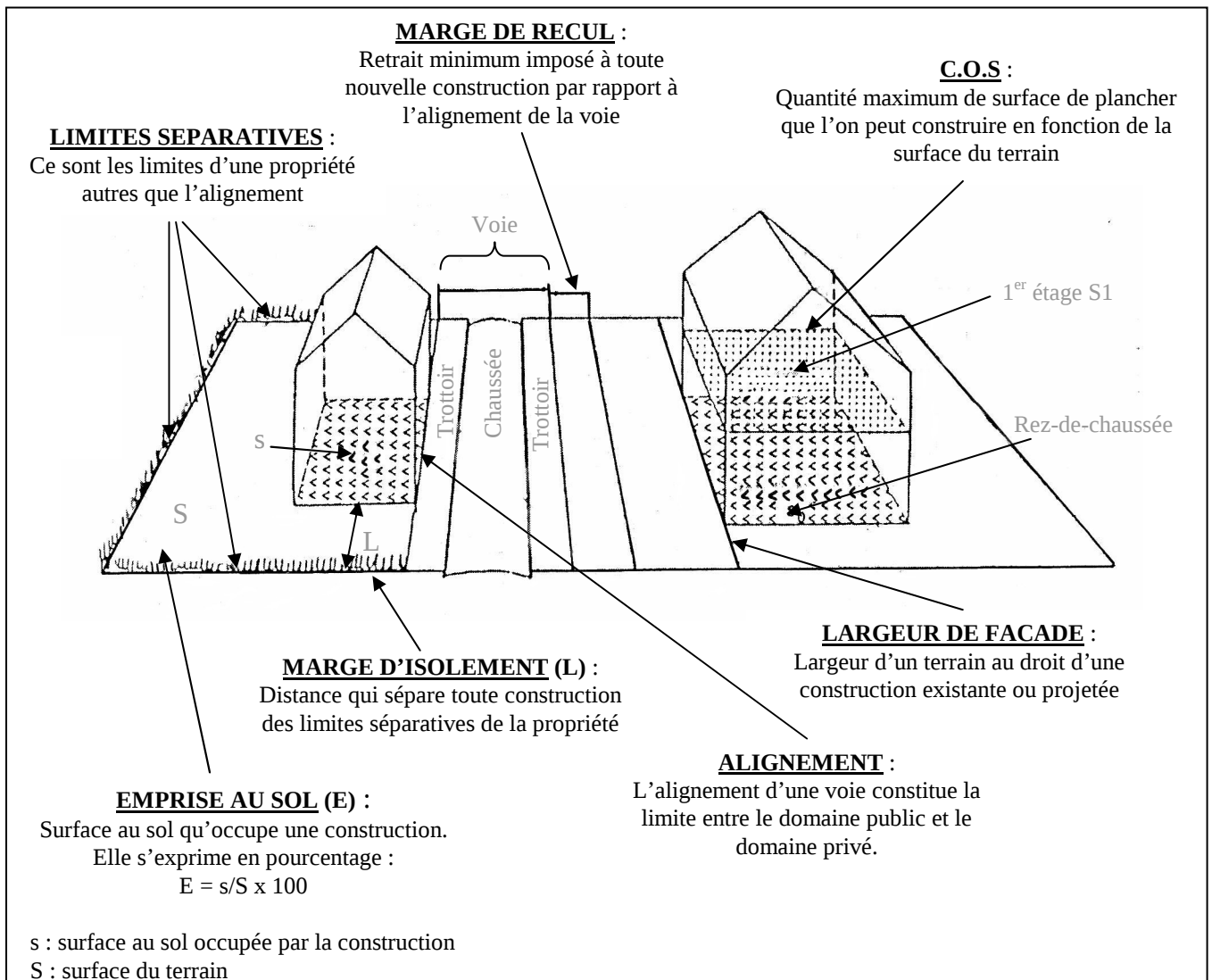
Le COS n'est pas réglementé en zone A et zone N.

C.O.S. résiduel :

C'est le C.O.S. qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

*Ex : sur un terrain de 1000 m² avec un C.O.S. de 0,3, on peut réaliser :
1000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.*

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus être réalisé que 100 m² ; d'où le C.O.S. résiduel de : 100 m² / 1000 m² = 0,1



III. Bâtiments sinistrés (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré.

ARTICLE 7- TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS (article R 421-18-2 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les travaux, installations et aménagements, mentionnés à l'article 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soit soumis à permis d'aménager soit à autorisation préalable (articles R421-18 et suivants)

Article R421-19 : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :

- lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

- ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Article R421-23 : Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par

an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE 8- OUVRAGES 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 hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{er} des différents règlements de zones.

ARTICLE 9- PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

Conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques, **les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées** auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service régional de l'archéologie
102 Grand'Rue
86 020 POITIERS Cedex

ARTICLE 10 - RISQUE D'INONDATIONS

Le P.E.R.I. concernant la vallée de La Charente approuvé le 22 janvier 1992 est en cours de révision. Il a valeur de servitude d'utilité publique et sera annexé au P.L.U. Il en résulte que devront être appliquées les dispositions les plus rigoureuses du P.E.R.I. ou du P.L.U.

Le risque inondation dans la vallée de La Charente est pris en compte dans le présent règlement notamment par l'affectation d'un indice « i » aux portions de zones ou de secteurs compris dans la zone inondable définie au P.E.R.I. Cela concerne à la fois les zones urbaines, naturelles et agricoles.

Dans les zones inondables les constructions sont soit interdites, soit soumises à conditions. L'évolution du bâti existant se fait également sous conditions.

Une zone inondable a également été délimitée le long du Coran (Atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires en Charente-Maritime, réalisé en Mai 2008). En dehors des surfaces inondables qui sont couvertes par le P.E.R.I., toute construction est interdite.

ARTICLE 11- RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Il appartient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sol.

Le pétitionnaire doit prendre en compte toutes les dispositions nécessaires pour s'assurer de la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets, notamment dans le cadre d'études géotechniques.

ARTICLE 12- RISQUE POUR LA SECURITE DES USAGERS

En application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, les constructions pourront être interdites en zone constructible, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

ARTICLE 13- PERMIS DE DEMOLIR

Le petit patrimoine local, repéré comme éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager (article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme) ainsi que les tous bâtiments de la commune sont soumis à autorisation de démolir préalable en application des articles R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14- ESPACES BOISES

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 1 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

ARTICLE 15- CLOTURES ET BALISAGES DES PISCINES

La loi relative à la sécurité des piscines du 03 janvier 2003 rend obligatoire la pose d'un dispositif de sécurité normalisé destiné à prévenir les risques de noyade dans les piscines privées non closes.

Le dispositif de sécurité doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes, spécifications techniques ou procédés de fabrication prévus par la réglementation d'un Etat membre de la Communauté Européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen, assurant un niveau de sécurité équivalent.

ARTICLE 16- PRINCIPES DE RECIPROCITE

« Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distances l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme ». Article L.111-3 du code rural.

ARTICLE 17- RAPPEL DE PROCEDURE

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'Urbanisme).
2. Les travaux, installations et aménagements sont selon leur type soumis à permis à aménager ou à déclaration préalable (R421-18-2 et suivants du code de l'Urbanisme).
3. Les démolitions sont soumises à Permis de Démolir en application des articles R421-26 et suivants du code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) en application de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L.331-1 à L.331-5 et R.331-1 à R.311-3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
6. Le stationnement des caravanes et habitation légère de loisir est réglementée.
7. En application des dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, certains travaux sont exemptés du permis de construire, mais sont soumis à une procédure de déclaration préalable, c'est notamment le cas des piscines non couvertes, supérieure à 10m².
8. En application des dispositions de l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme, certains travaux sont exemptés de toute formalité, c'est notamment le cas des piscines non couvertes, inférieure à 10m² et des constructions de moins de 12m de hauteur et de 2m² de plancher.

9. Tous travaux se situant dans une zone paysage (Np) ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable (article R.421-23-h du Code de l'urbanisme).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend 8 secteurs :

- **Le secteur Ua** : il s'agit du centre ancien où l'urbanisation est dense. C'est un secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Le secteur Uai protège et délimite la partie inondable de la zone Ua.
- **Le secteur Ub** : il s'agit des secteurs contigus aux secteurs urbanisés du centre ancien, où l'urbanisation récente est plus aérée. C'est un secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Le secteur Ubi : délimite la partie inondable de la zone Ub.
- **Le secteur Uh** : correspond aux villages (Grand Village, Beauvais et le Pontreau).
Le secteur Uhi est une zone susceptible d'être inondée.
- **Le secteur Ul** : il est destiné aux activités collectives, sportives, de loisirs, touristiques, services publics, éducatifs ou associatifs.
- **Le secteur Uli** : partie inondable du secteur Ul

Les règles des secteurs **Ua, Uai, Ub, Ubi, Uh et Uhi** sont écrites dans le **chapitre 1**.

Les règles des secteurs **Ul et Uli** sont écrites dans le **chapitre 2**.

CHAPITRE I : ZONE U – Dispositions applicables aux secteurs Ua, Uai, Ub, Uh et Uhi

CARACTERE DE LA ZONE

- **Le secteur Ua** : il s'agit du centre ancien où l'urbanisation est dense. C'est un secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Le secteur Uai protège et délimite la partie inondable de la zone Ua.
- **Le secteur Ub** : il s'agit des secteurs contigus aux secteurs urbanisés du centre ancien, où l'urbanisation récente est plus aérée. C'est un secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
Le secteur Ubi : délimite la partie inondable de la zone Ub.
- **Le secteur Uh** : correspond aux villages de Grand Village, Beauvais et le Pontreau.
Le secteur Uhi est une zone susceptible d'être inondée.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création ou l'extension des constructions destinées aux activités industrielles ;
- La création ou l'extension des constructions destinées aux activités agricoles non liées à une exploitation déjà existante ;
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol ;
- Les constructions destinées à abriter des installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement de caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;
- Les dépôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.

Dans les secteurs Uai, Ubi et Uhi :

En zone A et B :

- Toute construction est interdite à l'exception de celle mentionnée à l'article U 2.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal, de bureau ou de services, à condition de ne pas procurer de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit et l'odeur ;
- La création ou l'extension des constructions destinées aux activités agricoles liées à une exploitation existante.
- Les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructure routière.

- Pour mémoire, la démolition du petit patrimoine et de tous bâtiments sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Dans les secteurs Uai, Ubi et Uhi :

Selon le PERI sont autorisées sous conditions :

En zone A du PERI :

L'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve d'édifier le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence (8,05mNGF), sauf impossibilité due à des contraintes techniques dûment justifiées ; elle se limite à :

- une extension unique par rapport au bâtiment existant avant l'approbation du périmètre de risque.

- une surface de 20m² pour une habitation

- une surface égale à 1/5^{ème} de la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) initiale, pour une activité autre qu'agricole et à 2/5^{ème} pour une activité agricole.

Tout changement de destination des constructions existantes, susceptible d'aggraver la vulnérabilité, est interdit.

En zone B du PERI :

Les constructions sont admises sous réserve d'édifier le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence (8,05m NGF).

Par exception, de faibles extensions de constructions existantes (inférieures à 20m² pour une habitation ou 1/5^{ème} de la S.H.O.B. initiale pour une activité), peuvent être admises à un niveau inférieur à la cote de référence si elles sont dûment justifiées par des contraintes techniques.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Les terrains devront disposer d'un accès situé dans une zone non inondable pour être constructibles.

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

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

En secteur Ua et Uai :

Les parcelles devront disposer d'un accès situé en dehors de la zone inondable pour être constructibles.

2- Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 3 m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou des services publics (pompiers, ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour (réalisation d'une raquette de retournement).

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

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.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement après avis des services compétents, selon les dispositions prévues par la législation des installations classées.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

A défaut de réseau, les eaux pluviales devront s'écouler sur le terrain. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toitures des constructions doivent être récupérées à la parcelle afin d'être restituées au sol cependant il est recommandé la mise en place de dispositif de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.

3- Electricité-téléphone-télédistribution

Lorsque les réseaux publics électriques ou téléphoniques sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra en fonction de la topographie un système d'assainissement non collectif.

Dans ce cas, pour être constructible, un terrain devra présenter des caractéristiques qui permettront l'installation d'un système individuel d'assainissement satisfaisant, conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de marges de recul figurant sur le plan et dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou à l'alignement dominant des autres constructions existantes dans la rue ; un retrait identique à celui des constructions voisines pourra être imposé.

A défaut de constructions existantes proches, la façade sera implantée à l'alignement ou avec un retrait n'excédant pas 10 m.

Les dépendances et annexes ne sont pas concernées par cette règle.

En secteur Ua ou Uh :

Lorsque la construction est implantée avec un recul, la réalisation d'un mur plein de clôture pourra être imposée à l'alignement pour conserver la continuité du bâti.

ARTICLES U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes 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 totale, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le secteur Ua :

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles doivent respecter une distance par rapport aux autres limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur totale, sans pouvoir être inférieure à 3 m et la continuité sur rue devra être assurée au moyen d'une clôture respectant l'article 11 du présent règlement.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m en tout point au moins les uns des autres.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes dans la limite pour les constructions nouvelles de 7 m maximum.

Rappel (dispositions générales art.5) :

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence telle que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

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

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être refusés ou n'être accordés 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Dans les secteurs Ua, Uai, Uh et Uhi : *Rénovation et aménagement des constructions anciennes* :

En règle générale, les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra :

- soit maintenir la composition générale existante
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts, de type granges ou hangars, avec alignements de piliers, il est souhaitable que la reconstruction de cette façade maintienne apparent ces éléments de structure.

▪ Toitures en tuiles canal :

Celles-ci seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées. Les tuiles à crochets en courant peuvent être autorisées si elles ne modifient pas l'aspect. Les tuiles canal anciennes, posées sur des supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes. Les tuiles de béton sont interdites.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

Les verrières, châssis de toiture, panneaux solaires peuvent être autorisés si leur implantation et leur mise en œuvre (encastrés dans l'épaisseur de la couverture) restent discrètes.

▪ Façade :

Les murs en pierre de taille laisseront de préférence la pierre apparente, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés au nu des pierres, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de plus de 12 cm d'épaisseur.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits selon leur apparence d'origine. Les enduits seront d'une couleur proche ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur.

Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de lait de chaux.

Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

- Ouvertures :

En règle générale, les baies sont de proportions verticales. Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public.

En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite.

- Menuiseries :

Les menuiseries seront refaites si possible à l'identique pour les proportions, profils des montants et matériaux. Les menuiseries seront placées en retrait de 0.20 cm par rapport au nu extérieur du mur.

De préférence en bois peint, le P.V.C. sera autorisé à condition que les « petits bois » soient collés à l'extérieur des vitrages et en aucun cas entre les deux vitres et que le dessin traditionnel des menuiseries soit respecté.

Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons ne soient pas apparents.

- L'emploi de matériaux bioclimatiques et de technologies propres aux énergies nouvelles est autorisé à condition que cette utilisation soit réalisée dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien.

- Les dépendances devront être traitées selon les mêmes règles que les habitations et leurs annexes. Les bâtiments en matériaux précaires tel que tôle, plaques de béton... sont interdits. Les murs des abris de jardin pourront être en bois naturel ou peint (l'utilisation de vernis et de lasure est à éviter).

- Clôtures :

Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Le portail doit rester simple, en métal ou en bois peint.

En secteur inondable les clôtures seront constituées de matériaux ajourés afin de ne pas freiner l'écoulement des eaux.

b) Dans les secteurs Ua, Uai, Ub, Uh et Uhi : Constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire), et extension du bâti

Les constructions nouvelles, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

- Volumes :
Les volumes seront simples.
- Toitures :
Les toitures des constructions seront en tuiles, non vieilles, de terre cuite, demi-ronde ou romane canal de 3 teintes naturelles mélangées allant du rose au rouge (correspondant au ton charentais), de préférence à deux pans, avec une pente comprise entre 28 et 33 %. Les couvertures à 4 pans sont réservées aux volumes longs ayant un étage.
- Façade :
L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...), est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives ne sont pas autorisés.
- Ouvertures et menuiseries :
Les ouvertures seront prioritairement de proportions verticales et de préférence placées sur les longs pans.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.
- Dépendances :
Elles devront être traitées selon les mêmes règles que les constructions. Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires tel que tôles, plaques de béton...sont interdits. Les murs des abris de jardin pourront être en bois.
- L'architecture contemporaine est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, d'esthétique et d'utilisation de matériaux modernes, par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (utilisation de matériaux bioclimatiques).
- Clôtures sur les voies et emprises publiques :
Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :
 - soit par des grilles ou grillages sur poteaux métalliques (à l'exclusion des poteaux béton), doublées d'une haie vive d'espèces régionales.
 - soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.

- soit par un mur plein de deux mètres de hauteur maximum, uniquement si il s'intègre dans un environnement déjà bâti, dense où existe déjà ce type de clôture et notamment si la propriété jouxte un terrain déjà clos de murs.
- Clôtures sur les limites séparatives :
Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :
 - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m ;
 - soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 m.

Les poteaux en béton sont interdits ainsi que les clôtures en tôles.

En bordure de zone non constructible (zone A ou N), les clôtures minérales ne sont pas autorisées.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique. (Adaptation mineure prévue à l'article 4 du titre I)

Dans les secteurs Uai, Ubi et Uhi, les clôtures seront constituées de matériaux ajourés afin de ne pas freiner l'écoulement des eaux.

c) Bâtiments à usage agricole :

□ Rénovation ou extension de bâtiments agricoles à l'architecture traditionnelle :

- Toitures :
Les toitures des constructions seront restaurées en tuiles, non vieilles, de terre cuite, demi-ronde ou romane canal de 3 teintes naturelles mélangées allant du rose au rouge (correspondant au ton charentais).
Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.
- Façade :
Les murs en pierre de taille laisseront de préférence la pierre apparente, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés au nu des pierres, sans creux ni saillie.
Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soient enduits selon leur apparence d'origine. Les enduits seront d'une couleur similaire ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur.
Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts.
L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings,...) est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives sont proscrits. Les matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton...sont interdits.

- Ouvertures :

On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. Les linteaux en béton sont interdits.

Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de chaux.

- Clôture :

Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Le portail doit rester simple, en métal ou en bois peint.

En secteur inondable les clôtures seront constituées de matériaux ajourés afin de ne pas freiner l'écoulement des eaux.

- Construction de nouveaux bâtiments agricoles :

Les volumes seront simples et de couleur monochrome. Les bardages seront de préférence en bois naturel ou métalliques de couleur unie et neutre (gris moyen, bleu) afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage urbain.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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

L'emprise d'une place de stationnement est évaluée à **15m²** dans le cas de maisons individuelles et à **25 m²** (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs usagers.

Pour les constructions **à usage d'habitation** il est exigé :

- En cas de création de logement par changement de destination ou division de logement :
1 place de stationnement par logement créé.
- En cas de construction neuve :
2 places par logements à l'exception des logements locatifs sociaux (1 place).

Pour les constructions **à usage commercial ou de services**, le nombre de places de stationnement devra correspondre à l'activité. Le dossier de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

- **Pour les constructions à usage de bureau, services publics ou privés et commercial :**
1 place de stationnement pour 25 m² de S.H.O.N. de construction (sans compter les hangars et entrepôts).
- **Pour les hôtels et restaurants :**
1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- **Pour les établissements scolaires :**

2 places de stationnement par classe et 1 par employé administratif.

- *Pour les constructions à usage artisanal :*
1 place pour 80 m² de S.H.O.N. construite. Prévoir en plus le nombre de places nécessaires au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

Dans les secteurs Ua, Uai, Uh et Uhi :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.123-1-2 et L332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées majoritairement d'essences locales (conférer liste en annexe)

Les clôtures végétales devront également être composées majoritairement d'essences locales. Les haies mono-spécifiques de résineux tels que thuyas ou cupressus sont à éviter.

ARTICLES U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

CHAPITRE 2 : ZONE U – Dispositions applicables au secteur Ul et au secteur Uli

CARACTERE DE LA ZONE

Le **secteur Ul** est destiné à recevoir des activités collectives, associatives, sportives, de loisirs ou touristiques

Une grande partie de ce secteur est situé en zone inondable, notée en **Uli**.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Ul :

Toutes occupations et utilisation du sol non écrites à l'article Ul 2

En secteur Uli :

Toute construction est interdite, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

Tout changement d'affectation des constructions existantes, susceptible d'aggraver la vulnérabilité, est interdit.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Rappel : Les projets situés dans le site Natura 2000, pourront être soumis à étude d'incidences au titre de natura 2000 (article L.414-4 du code de l'environnement).

Sont admis :

- les équipements collectifs à caractère touristique, de loisirs ou sportifs et les constructions nécessaires à leur exploitation.
- Les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

Secteur Uli :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les installations, aménagements et extensions des constructions existantes liées au terrain de camping sous réserve d'être compatibles avec la sensibilité du milieu naturel et selon les mesures du PERI rappelées ci-après :
 - implanter le bâtiment dans la partie du terrain la plus éloignée du lit mineur de la Charente.
 - orienter l'axe principal des bâtiments parallèlement au flux du plus grand écoulement des eaux.
 - surélever le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence (8,05m NGF).
- Des installations et aménagements légers et/ou démontables liées au tourisme fluvial et aux activités nautiques sous réserve de respecter la sensibilité du milieu naturel et les mesures du PERI.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

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 représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout terrain doit prendre le minimum d'accès sur les voies.

Les accès doivent être adaptés à l'opération.

2- Voirie :

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (réalisation d'une raquette de retournement).

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

A défaut de réseau, les eaux pluviales devront s'écouler sur le terrain. 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.

3- Electricité-téléphone-télédistribution

Les réseaux seront enfouis sauf impossibilité technique.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE UI 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 UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes dans la limite pour les constructions nouvelles de 7 m maximum.

Rappel (dispositions générales art.5) :

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

Elles peuvent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes,
- Le type de clôture sera adapté à la nature des équipements.

Dans le secteur Uli, les clôtures seront constituées de matériaux ajourés afin de ne pas freiner l'écoulement des eaux, conformément aux dispositions du P.P.R.I.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par d'autres plantations.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les essences végétales plantées devront être majoritairement locales.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE A URBANISER**

La zone AU est une zone naturelle non équipée et destinée à être aménagée à terme.
Les secteurs AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement et les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.
- Si équipements d'une capacité insuffisante, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de la construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal. Les secteurs AU sont donc définis comme ouverts ou fermés en fonction du projet de développement communal.

- **Secteur 1AU** : zone urbaine à dominante habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme selon les conditions fixées par les orientations particulières et en respect des principes d'aménagement intégrés au P.L.U.
- **Secteur 2AU** : zone urbaine à dominante habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la modification ou la révision du P.L.U.
- **Secteur 2AUe** : zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée aux activités artisanales, industrielles et commerciales. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la modification ou la révision du P.L.U.

Les règles du secteur **1AU** sont écrites dans le **chapitre 1**.

Les règles du secteur **2AU et 2AUe** sont écrites dans le **chapitre 2**.

CHAPITRE 1 : ZONE 1AU – Dispositions applicables au secteur 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle non urbanisée et en général non ou insuffisamment équipée. Elle est destinée à l'extension à court terme de l'urbanisation sous forme d'opérations organisées (lotissements, groupes d'habitations)

Objectif recherché :

La zone 1AU doit permettre la création d'un tissu bâti susceptible de renforcer la structure urbaine existante.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les « Orientations d'Aménagement ».
- Les constructions isolées n'étant pas réalisées dans le cadre de lotissements ou groupes d'habitations, ou en espace résiduel laissé par la réalisation antérieure d'une opération.
- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles et industrielles.
- L'ouverture de camping ou caravanning.
- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine.
- La création d'installations classées au titre de la loi sur l'environnement.
- L'ouverture de carrière.
- Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Ne sont admises dans cette zone que les constructions et utilisations du sol suivantes et à conditions d'être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone joint au rapport de présentation :

- les lotissements et groupes d'habitations comportant respectivement au moins trois lots ou trois constructions ;
- les constructions à usage de bureaux ou services à la personnes sous réserve que leur importance ou la nature de l'activité ne compromette pas la vocation résidentielle de la zone et n'apportent pas de gêne ou de nuisances pour le voisinage ;
- les équipements publics d'infrastructure ;

- les affouillements et exhaussements liés à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone ainsi que ceux liés à des travaux d'infrastructure routière ;

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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 représenterait 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.

2- Voirie :

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

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

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (réalisation d'une raquette de retournement).

Les voies nouvelles ne devront comporter aucun obstacle susceptible d'interdire la circulation du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

A défaut de réseau, les eaux pluviales devront s'écouler sur le terrain. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement

ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toitures des constructions doivent être récupérées à la parcelle afin d'être restituées au sol cependant il est recommandé la mise en place de dispositif de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.

3- Electricité - Téléphone - Télédistribution

Lorsque les réseaux publics électriques ou téléphoniques sont souterrains, les branchements doivent l'être également.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront obligatoirement enterrés (sauf en cas d'impossibilité technique majeure).

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un système d'assainissement collectif, pour être constructible, un terrain devra présenter des caractéristiques qui permettront l'installation d'un système individuel d'assainissement satisfaisant, conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- à l'alignement, ou avec un retrait maximum de 10 m en tout point de la façade par rapport à l'alignement.
Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut-être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétiques ou de sécurité.
- pour la construction de dépendances (garages, abris-bois...) l'implantation pourra se faire avec un recul supérieur.

ARTICLE 1AU 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.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m des limites des E.B.C.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments non contigus sur une même propriété devront être édifiés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes dans la limite pour les constructions nouvelles de 7 m maximum.

Rappel (dispositions générales art.5) :

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence telle que le fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être refusés ou n'être accordés 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles, doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

- Volumes :

Les volumes seront simples.

- Toitures :

Les toitures des constructions seront en tuiles, non vieilles, de terre cuite demi-ronde ou romane canal de 3 teintes naturelles mélangées allant du rose au rouge (correspondant au ton charentais), de préférence à deux pans, avec une pente comprise entre 28 et 33%. Les couvertures à 4 pans, sont réservées aux volumes longs ayant un étage.

- Façade :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...), est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives ne sont pas autorisés.

- Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures seront majoritairement de proportions verticales et préférentiellement placées sur les longs pans.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres, portes-fenêtres, volets et portails à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.

- Dépendances :

Les dépendances seront traitées selon les mêmes règles que les constructions. Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires tel que tôles, plaques de béton...sont interdits. Les murs des abris de jardin pourront être en bois.

- L'Architecture contemporaine est autorisée, et peut ne pas prendre en compte les prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, d'esthétique et d'utilisation de matériaux modernes, par rapport à l'environnement ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (matériaux bioclimatiques).
- Clôtures sur les voies et emprises publiques :
Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :
 - soit par des grilles ou grillages sur poteaux métalliques (à l'exclusion des poteaux béton), doublées d'une haie vive d'espèces régionales.
 - soit par des grilles ou grillages sur un mur bahut d'une hauteur maximum voisine de 60 centimètres, la hauteur totale ne pouvant excéder 2 m.
 - soit par un mur plein de deux mètres de hauteur maximum, uniquement si elles s'intègrent dans un environnement déjà bâti, dense où existe déjà ce type de clôture et notamment si la propriété jouxte un terrain déjà clos de murs.
- Clôtures sur les limites séparatives :
Elles présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Elles seront constituées :
 - soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m ;
 - soit d'une clôture végétale (arbustes en mélange) doublée ou non d'un grillage, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2 m.

Les poteaux en béton sont interdits ainsi que les clôtures en tôles.

En bordure de zone non constructible (zone A ou N), les clôtures minérales ne sont pas autorisées.

Des dispositions particulières pour les clôtures pourront être autorisées si elles sont justifiées par des impératifs liés au relief du terrain (murs de soutènement par exemple...) à la nature de l'occupation du sol ou propres à garantir la sécurité publique. (Adaptation mineure prévue à l'article 4 du titre I)

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à **usage d'habitation** il est exigé 2 places par logement neuf excepté pour les logements sociaux (1 place).

Pour les constructions à **usage commercial ou de services**, le nombre de places de stationnement devra correspondre à l'activité. Le dossier de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Il devra prévoir au moins :

- *Pour les constructions à usage de bureau, services publics ou privés et commercial :*
1 place de stationnement pour 25 m² de S.H.O.N. de construction (sans compter les hangars et entrepôts). En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.
- *Pour les hôtels et restaurants :*
1 place par chambre et 1 place pour 10m² de salle de restaurant.
- *Pour les constructions à usage artisanal :*
1 place pour 80 m² de S.H.O.N. construite. Prévoir en plus le nombre de places nécessaire au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres à l'avant des constructions de même que les espaces communs seront aménagés en espaces verts et plantés.

Les plantations sur les communs et les clôtures végétales devront être composées majoritairement d'essences locales (conférer annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux tels que thuyas ou cupressus sont à éviter.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 : ZONE 2AU– Dispositions applicables aux secteurs 2AU et 2AUe

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur 2AU est une zone urbaine à dominante habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen ou long terme. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la modification ou la révision du P.L.U.

Le secteur 2AUe est une zone à urbaniser à moyen ou long terme affectée aux activités artisanales, industrielles et commerciales. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la modification ou la révision du P.L.U.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toute construction, aménagement ou installation non inscrit à l'article 2AU 2

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs 2AU.
- Les affouillements et exhaussements liés à la création de réserves incendie ou de travaux d'infrastructures routières, dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain de la zone.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques et en annexe du règlement.

Cette zone comprend 1 secteur :

- **Le secteur Ai** : il correspond aux parties inondables de la zone A

LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est la zone agricole protégée.

La zone agricole est une zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules y sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole (éventuellement associée à une activité agritouristique) ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur Ai se situe en zone inondable.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou installations du sol non mentionnées à l'article A 2.

En secteur Ai :

En zone A :

Tout changement de destination des constructions existantes, susceptible d'aggraver la vulnérabilité, est interdit.

Toute construction est interdite, sauf celles mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sont autorisées, les constructions des bâtiments agricoles nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions et dépendances à la triple condition :
 - D'être occupés par un exploitant,
 - D'être situés à proximité de l'exploitation agricole en activité,
 - D'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

- Les activités de diversification agritouristiques réalisées dans le prolongement de l'activité agricole, l'activité agricole restant l'activité principale sous réserve qu'elles :
 - soient réalisées dans des bâtiments traditionnels existants, sous réserve des possibilités d'extension ou bâtiment neuf en harmonie avec le bâtiment existant
 - que l'assainissement soit réalisable.
- Les installations agricoles génératrices de nuisances sont autorisées à condition qu'elles soient implantées conformément aux exigences de la réglementation et à plus de 100 m des zones U, AU et secteurs Nh.

- Les affouillements et exhaussement du sol, sous réserve qu'ils aient un lien direct avec l'activité agricole ou avec des travaux d'infrastructure routière.
- Les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone.
- Les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial sont repérés sur les documents graphiques et fichés en annexe peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement ne compromette pas l'activité agricole.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions existantes à usage d'habitation, entièrement ou partiellement, non liées à l'activité de l'exploitation agricole de la zone peuvent être aménagées dans la limite stricte de la surface de plancher existante à condition que ces aménagements ne compromettent pas l'exploitation agricole.

Rappel : toute démolition d'un élément du petit patrimoine ou d'un bâtiment est soumis à la délivrance d'un permis de démolir.

En secteur Ai :

Les clotures devront permettre le libre écoulement des eaux.

Sont admises sous conditions et conformément au PERI :

En zone A du PERI :

L'extension mesurée des constructions admises en zone A du P.L.U., sous réserve d'édifier le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence (8,05mNGF), sauf impossibilité due à des contraintes techniques dûment justifiées ; elle se limite à :

- une extension unique par rapport au bâtiment existant avant l'approbation du périmètre de risque.
- une surface de 20m² pour une habitation
- une surface égale à 1/5^{ème} de la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) initiale, pour une activité autre qu'agricole et à 2/5^{ème} pour une activité agricole.

En zone B du PERI :

Les constructions admises en zone A du P.L.U. sous réserve d'édifier le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence (8,05m NGF).

Par expection, de faibles extensions de constructions existantes (inférieures à 20m² pour une habitation ou 1/5^{ème} de la S.H.O.B. initiale pour une activité), peuvent être admises à un niveau inférieur à la cote de référence si elles sont dûment justifiées par des contraintes techniques.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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 représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

2- Les Voiries :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3m.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (réalisation d'une raquette de retournement).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

A défaut de réseau, les eaux pluviales devront s'écouler sur le terrain. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toitures des constructions doivent être récupérées à la parcelle afin d'être restituées au sol cependant il est recommandé la mise en place de dispositif de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les marges de recul figurant sur le plan devront être respectées.

A défaut d'indications sur le plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 75 m de l'axe de la RN 141 classée à grande circulation, sauf exceptions prévues à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.
- 15 m de l'axe des routes départementales.
- 10m 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 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.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites des forêts classées en espaces boisés à conserver.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera limitée à 7 m maximum.

Rappel (dispositions générales art.5) :

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

La hauteur des autres constructions est fixée à 8 m à l'exception des bâtiments dont les impératifs techniques rendent impossible le respect de cette limite.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Le permis de construire ou l'autorisation 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En règle générale :

- Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.
- Les constructions nouvelles devront présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

❖ **Pour les constructions à usage d'habitation de type traditionnel ou récentes :**

- Toitures :

Pour les rénovations :

Les toitures en tuiles canal seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées. Les tuiles à crochets en courant peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur des supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes. Les tuiles en béton sont interdites.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

Pour les nouvelles constructions :

Les toitures des constructions seront en tuiles, non vieilles, de terre cuite, demi-ronde ou romane canal de 3 teintes naturelles mélangées allant du rose au rouge (correspondant au ton charentais), de préférence à deux pans, avec une pente comprise entre 28 et 33 %. Les couvertures à 4 pans sont réservées aux volumes longs ayant un étage.

- Façade :

Pour les rénovations :

Les murs en pierre de taille laisseront de préférence la pierre apparente, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés au nu des pierres, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de plus de 12 cm d'épaisseur.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soient enduits selon leur apparence d'origine. Les enduits seront d'une couleur similaire ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur.

Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

Pour les nouvelles constructions :

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...), est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives ne sont pas autorisés.

- Ouvertures :

En règle générale, les ouvertures sont de proportions verticales. Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public. Les percements seront de préférence placés sur les longs pans.

En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. L'utilisation de linteaux en béton brut.

Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de chaux.

- Menuiseries :

- Pour les rénovations :

- Les menuiseries seront refaites si possible à l'identique pour les proportions, profils des montants et matériaux. Les menuiseries seront placées en retrait de 0.20 cm par rapport au nu extérieur du mur.

- Pour les rénovations et nouvelles constructions :

- De préférence en bois peint, le P.V.C. sera autorisé à condition que les « petits bois » soient collés à l'extérieur des vitrages et en aucun cas entre les deux vitres et que le dessin traditionnel des menuiseries soit respecté.

- Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons ne soient pas apparents.

- L'architecture contemporaine est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, d'esthétique et d'utilisation de matériaux modernes, par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (utilisation de matériaux bioclimatiques)

- Clôtures :

Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Le portail doit rester simple, en métal ou en bois peint.

- En secteur Ai :

- Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

❖ **Bâtiments agricoles repérés en annexe et pouvant changer de destination :**

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra :

- soit maintenir la composition générale existante
- soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale du bâtiment.

Dans le cas des bâtiments agricoles ouverts, de type granges ou hangars, avec alignements de piliers, il est souhaitable que la reconstruction de cette façade maintienne apparent ces éléments de structure.

❖ **Bâtiments à usage agricole :**

□ Bâtiments à l'architecture traditionnelle :

▪ Toitures :

Les toitures des constructions seront restaurées en tuiles, non vieilles, de terre cuite, demi-ronde ou romane canal de 3 teintes naturelles mélangées allant du rose au rouge (correspondant au ton charentais).

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

▪ Façade :

Les murs en pierre de taille laisseront de préférence la pierre apparente, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés au nu des pierres, sans creux ni saillie.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soient enduits selon leur apparence d'origine. Les enduits seront d'une couleur similaire ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur.

Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings,...) est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives sont proscrits.

▪ Ouvertures :

On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. Les linteaux en béton sont interdits.

Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de chaux.

▪ Les dépendances : elles devront être traitées selon les mêmes règles que les constructions. Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires tel que tôles, plaques de béton...sont interdits.

▪ Clôture :

Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Le portail doit rester simple, en métal ou en bois peint.

En secteur Ai :

Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

□ **Nouveaux bâtiments :**

Les volumes seront simples et de couleur monochrome. Les bardages en bois, de préférence, ou métalliques seront de couleurs foncées afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage (vert foncé, bleu marine, brun...)

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélanges (Conférer annexe). Les haies mono-spécifiques de résineux tels que thuyas et cupressus sont interdites.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-7° tel que l'arbre remarquable de Fontèsèche sont soumis au dispositif relatif à l'article R.421-23-h.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA **ZONE NATURELLE**

La zone naturelle correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone est divisée en 8 parties :

- **Secteur Np** : zones naturelles protégées
Secteur Npi : zones naturelles protégées inondables
- **Secteur Nh** : hameau ou habitat isolé en milieu agricole ou naturel. (but : préserver le bâti de qualité, la structure des hameaux, et préserver les secteurs agricoles et naturels avoisinants en y interdisant de nouvelle construction. L'activité artisanale existe et peut se maintenir.)
Secteur Nhi : hameau ou habitat isolé en zone inondaable (La Maisonnnette)
- **Secteur Nj** : correspond à des jardins
Secteur Nji : partie du secteur Nj en zone inondable
- **Secteur Nca** : secteur réservé aux carrières.
Secteur Ncai : secteur réservé aux carrières en zone inondable.

LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est la zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages ou de l'existence d'espaces exposés à des risques ou des nuisances.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations des sols non mentionnées à l'article N 2.

Dans le secteur inondable du Coran non couvert par le PERI de La Charente, toute construction est interdite.

En secteurs Npi, Nji et Ncai :

Toute construction est interdite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Rappel : Les projets situés dans le site natura 2000, pourront être soumis à étude d'incidences au titre de natura 2000 (article L.414-4 du code de l'environnement).

La création ou l'extension d'équipements d'intérêt publics indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs.

Les affouillements et exhaussements liés à des travaux d'infrastructure routière sont autorisés.

En secteur Np :

Les affouillements, exhaussements ou travaux destinés : aux recherches archéologiques, à l'entretien et à l'amélioration des cours d'eau et au remembrement forestier et à la protection des terrains.

En secteur Nj :

Les abris de jardin d'une surface inférieure ou égale à 10 m², réalisés en bois naturel ou peint (l'emploi de vernis ou de lasure est à éviter), sont autorisés. Ils pourront être recouverts d'une toiture végétalisée et être posés sur une dalle fixe.

En secteur Nh :

L'aménagement ou l'extension des constructions à usage d'habitation sont autorisés sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural.

Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve que ce changement soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural.

L'aménagement et l'extension d'ateliers artisanaux sont autorisés sous réserve qu'ils s'harmonisent avec l'environnement proche et que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements.

Les dépendances et les piscines sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat.

Rappel : La démolition d'un élément du petit patrimoine bâti ou d'un bâtiment est soumise à la délivrance d'un permis de démolir.

En secteur Nhi :

La reconstruction après sinistre, sauf si l'implantation du bâtiment n'est pas souhaitable à rétablir en raison de sa situation, de son affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation du secteur.

Les extensions sont admises sous réserve d'être en accord avec le PERI.

En zone A du PERI est autorisé :

L'extension mesurée des constructions existantes, sous réserve d'édifier le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence (8,05mNGF), sauf impossibilité due à des contraintes techniques dûment justifiées ; elle se limite à :

- une extension unique par rapport au bâtiment existant avant l'approbation du périmètre de risque.
- une surface de 20m² pour une habitation
- une surface égale à 1/5^{ème} de la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) initiale, pour une activité autre qu'agricole.

Tout changement de destination des constructions existantes, susceptible d'aggraver la vulnérabilité, est interdit.

En zone B du PERI :

L'extension des constructions existantes est admise sous réserve d'édifier le niveau du premier plancher aménagé à une cote au moins égale à la cote de référence (8,05m NGF).

Par expection, de faibles extensions de constructions existantes (inférieures à 20m² pour une habitation ou 1/5^{ème} de la S.H.O.B. initiale pour une activité), peuvent être admises à un niveau inférieur à la cote de référence si elles sont dûment justifiées par des contraintes techniques.

Rappel : La démolition d'un élément du petit patrimoine bâti ou d'un bâtiment est soumise à la délivrance d'un permis de démolir.

En secteur Nca :

Ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à l'activité extractive.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

L'accès direct sur des constructions sur les voies publiques est limité et réglementé notamment en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette disposition concerne également toute modification d'accès.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordées au réseau public d'assainissement.

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.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluviale.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

A défaut de réseau, les eaux pluviales devront s'écouler sur le terrain. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de toitures des constructions doivent être récupérées à la parcelle afin d'être restituées au sol cependant il est recommandé la mise en place de dispositif de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins.

3- Electricité - Téléphone - Télédistribution :

Les réseaux et les branchements particuliers devront être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 75 m de l'axe de la RN 141 (classée à grande circulation) par application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.
- 15 m de l'axe des routes départementales.
- 10 m de l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

Cependant, l'extension des constructions existantes, situées à moins de 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux pourra être autorisé, en alignement de la façade principale.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne sont pas implantées 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 N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions sera en harmonie avec le gabarit global du bâtiment sur laquelle elles s'adossent et ne pourra dépasser les 7 m.

Rappel (dispositions générales art.5) :

La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Le permis de construire ou l'autorisation de travaux 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 ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'il s'agit de bâti ancien, le caractère de ces bâtiments devra être respecté, notamment en ce qui concerne les matériaux et les proportions des ouvertures.

Qu'il s'agisse de bâti à rénover, d'extensions ou de constructions d'annexes, les règles d'aspect sont les suivantes :

- Toitures :

Les toitures en tuiles canal seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées. Les tuiles à crochets en courant peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié. Les tuiles canal anciennes, posées sur des supports ondulés, peuvent être autorisées, dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées. L'apport de tuiles neuves peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes. Les tuiles en béton sont interdites.

Les toitures des constructions neuves seront en tuiles, non vieilles, de terre cuite, demi-ronde ou romane canal de 3 teintes naturelles mélangées allant du rose au rouge (correspondant au ton charentais), de préférence à deux pans, avec une pente comprise entre 28 et 33%.

Toiture en d'autres types de matériaux :

L'utilisation d'ardoise naturelle ou autres matériaux pourra être admise pour tenir compte de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couvertures d'ardoises)

▪ Façade :

Les murs en pierre de taille laisseront de préférence la pierre apparente, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de lui conserver son aspect de surface. Les joints seront réalisés au nu des pierres, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de plus de 12 cm d'épaisseur.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soient enduits selon leur apparence d'origine. Les enduits seront d'une couleur similaire ou plus foncée que celle des pierres. Ils seront affleurants, sans surépaisseur.

Lors de ravalement, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings,...) est strictement interdit. Les crépis de couleurs vives sont proscrits.

▪ Ouvertures :

En règle générale, les ouvertures sont de proportions verticales. Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public et les percements se feront de préférence sur les longs pans.

En cas de rénovation ou réaménagement de construction, il y aura lieu de conserver le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement de nouvelles ouvertures dans une façade devra être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

On préférera l'utilisation de linteaux de même type que ceux déjà existants sur cette façade. L'utilisation de linteaux en béton brut est interdite.

Les maçonneries pourront recevoir un badigeon de chaux.

▪ Menuiseries :

De préférence en bois peint, le P.V.C. sera autorisé à condition que les « petits bois » soient collés à l'extérieur des vitrages et en aucun cas entre les deux vitres et que le dessin traditionnel des menuiseries soit respecté.

Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons ne soient pas apparents.

En cas de rénovation, les menuiseries seront refaites si possible à l'identique pour les proportions, profils des montants et matériaux. Les menuiseries seront placées en retrait de 0.20 cm par rapport au nu extérieur du mur

- Les dépendances : elles devront être traitées selon les mêmes règles que les constructions. Les bâtiments préfabriqués en matériaux précaires tel que tôles, plaques de béton...sont interdits.
- L'architecture contemporaine est autorisée, et peut ne pas tenir compte des prescriptions précédentes, si elle fait l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, d'esthétique et d'utilisation de matériaux modernes, par rapport à l'environnement, ou l'emploi de technologies propres aux énergies nouvelles (utilisation de matériaux bioclimatiques)
- Clôture :
Les murs existants, en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes seront conservés dans leur aspect ; les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation. Le portail doit rester simple, en métal ou en bois peint.

En secteur Npi, Nji et Nhi :

Les clôtures seront constituées de matériaux ajourés afin de ne pas freiner l'écoulement des eaux.

- Les abris de jardin

En secteur Nh : ils devront être traités selon les mêmes règles que les constructions. Les murs pourront être en bois naturel ou peint (l'utilisation de vernis et de lasure est à éviter).

En secteur Nj : Les abris de jardin (d'une surface inférieure ou égale à 10 m²), seront réalisés en bois naturel ou peint (l'emploi de vernis ou de lasure est à éviter). Ils pourront être recouverts d'une toiture végétalisée et être posés sur une dalle fixe.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales (Conférer annexe).

Les clôtures végétales devront être composées également d'essences locales en mélange. Les haies mono-spécifiques de résineux tels que thuyas et cupressus sont interdites.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Éléments à préserver au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :

Les éléments identifiés comme des éléments remarquables du paysage sont à préserver. Parmi ces éléments la commune a repéré les vallées (secteur Np) qui présente une structure paysagère marquée par la présence de boisements et haies. Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Les travaux, installations ou aménagements susceptibles de modifier ou supprimer cette structure paysagère doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ANNEXES

ANNEXE I : Règles générales du code de l'urbanisme restant applicables sur le territoire des communes dotées d'un P.L.U.

ANNEXE II : Les Espaces Boisés Classés

ANNEXE III : Liste des essences locales recommandées

ANNEXE IV : Arrêtés préfectoraux relatifs aux autorisations de défrichement et coupes d'arbres dans les bois et forêts

ANNEXE I : Règles générales du code de l'urbanisme restant applicables sur le territoire des communes dotées d'un P.L.U.

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-15

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

Article R111-21

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

ANNEXE II : Les Espaces Boisés Classés

Article L130-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

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

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

ANNEXE III : Liste des essences locales recommandées

Quelques espèces traditionnelles qui peuvent constituer en mélange des **haies champêtres** :

- | | |
|-------------------|--|
| ▪ Eglantier | ▪ Lauriers et notamment le Laurier-tin |
| ▪ Fusain d'Europe | ▪ Forsythia |
| ▪ Troène | ▪ Cotoneaster |
| ▪ Epice-noire | ▪ Chèvrefeuille |
| ▪ Erable | ▪ Cornouiller |
| ▪ Noisetier | ▪ Bourdaine |
| ▪ Lilas | |

La plupart ont des fruits dont certains sont très décoratifs en hiver comme ceux des **églantiers** et **fusains**.

Le **laurier-tin** à des feuilles persistantes et fleurit en hiver.

Il existe des **chèvrefeuilles** à feuillage persistant à la floraison abondante.

Le **forsythia** fleurit lui au printemps.

Le **cotoneaster** forme des baies décoratives et nourrissantes pour les oiseaux.

Quelques espèces locales d'arbres :

- | | |
|--------------------------------|---------------|
| ▪ Chêne, chêne rouge | ▪ Châtaignier |
| ▪ Noyer | ▪ Frêne |
| ▪ Merisier | ▪ Noisetiers |
| ▪ Erable Sicomore ou champêtre | ▪ Tilleul |

ANNEXE IV : Arrêtés préfectoraux relatifs aux autorisations de défrichement et coupes d'arbres dans les bois et forêts



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRÊTE n° 04-4116
relatif à la protection des espaces boisés
(autorisation de défrichement)

LE PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt et notamment son article 27 - II,
Vu le code forestier et notamment son article L. 311-2,
Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,
Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,
Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1^{er} octobre 2004,
Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

ARTICLE 1^{er} : Dans l'ensemble du département de la Charente-Maritime, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 1 ha, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation administrative préalable.

ARTICLE 2 : Dans l'ensemble du département de la Charente-Maritime, tout défrichement, aussi minime soit-il, dans un parc ou un jardin clos attenant à une habitation principale et de surface supérieure ou égale à 1 ha, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1^{er} du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, relève également d'une autorisation administrative préalable.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n°03-2912 du 19 septembre 2003.

ARTICLE 5 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie de la Charente-Maritime, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

LE PRÉFET

signé Bernard TOMASINI



Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRÊTE n° 04-4117
relatif aux coupes d'arbres dans les bois et forêts

LE PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt et notamment son article 1^{er} ,
Vu le code forestier et notamment ses articles L. 9 et L. 10,
Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,
Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,
Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Dans tout massif boisé du département de la Charente-Maritime, d'une étendue supérieure ou égale à 4 ha, même divisé en propriétés distinctes, toute coupe rase, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, doit être suivie, en l'absence de régénération ou de reconstitution naturelle satisfaisante, des mesures nécessaires au renouvellement des peuplements forestiers, dans un délai de cinq ans à compter de la date de début de la coupe.

ARTICLE 2 : Dans les bois et forêts de Charente-Maritime ne présentant pas l'une des garanties de gestion durable définies par l'article L. 8 du code forestier, les coupes d'un seul tenant, d'une surface supérieure ou égale à 1 ha, enlevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie, sont soumises à autorisation administrative préalable.

Ne sont pas concernées les coupes effectuées dans les peupleraies ainsi que les coupes autorisées au titre d'une autre disposition du code forestier ou de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie de la Charente-Maritime et le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

LE PRÉFET

Signé Bernard TOMASINI



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRÊTE n° 04-4118
d'autorisation de coupes par catégories

LE PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,
Vu l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,
Vu l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,
Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1^{er} octobre 2004,
Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 1^{er} juillet 2004,
Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

ARRÊTE

ARTICLE 1 Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies

Dans les bois et forêts

Catégorie 1 : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

Dans les haies

Catégorie 5 : les coupes et abattages d'arbres de haut jet, d'arbres J'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;

Catégorie 6 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie.

ARTICLE 2 : Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,
- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé avant le 1^{er} avril 2001,
- des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 du code de l'urbanisme,
- des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement, identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore des arbres morts,
- les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dans celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes.

ARTICLE 4 : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégories n° 79-49 du 8 janvier 1979.

ARTICLE 6 : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et le Directeur Départemental de l'Équipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

LE PRÉFET

Signé : Bernard TOMASINI