

Commune de
La Gripperie Saint Symphorien

**Plan Local d'Urbanisme
Révision n°1**

Pièce n°5 : Règlement



	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration	Le 10.12.2004	Le 18.07.2008	Le 25.09.2009
Modification n°1	Le 30.04.2010		Le 11.08.2010
Révision n°1	Le 13.06.2016	Le 06.10.2020	

Vu pour être annexé à la décision municipale
En date de ce jour : le 6 octobre 2020

Le Maire : Denis ROUYER

Etude réalisée par :



Sommaire :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 4
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptations mineures et dérogations	p. 7
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 7
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7
Article 7 : Bâtiment existant non conforme au règlement	p. 7
Article 8 : Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme	p. 7
 TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	 p. 10
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	p. 11
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 25
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 36
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 49
 TITRE III : ANNEXES	 p. 63
Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 64
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil	
(servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)	p. 64
Annexe 3 : Définition des annexes à l'habitation	p. 64
Annexe 4 : Champ d'application des éléments à protéger en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	p. 64
Annexe 5 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement	p. 66
Annexe 6 : Espaces Boisés Classés	p. 67
Annexe 7 : Lexique national d'urbanisme	p. 69

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 5
Article 4 : Adaptations mineures et dérogations	p. 7
Article 5 : Reconstruction après sinistre	p. 7
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 7
Article 7 : Bâtiment existant non conforme au règlement	p. 7
Article 8 : Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme	p. 7

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA GRIPPERIE SAINT SYMPHORIEN.

Article 2

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Le Règlement National d'Urbanisme

Article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 13

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

2. Les servitudes d'utilité publiques / Annexe 6 du PLU

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

On compte notamment les servitudes de protection de l'environnement et du patrimoine suivantes :

- Le site classé de l'Ancien golfe de Saintonge (Marais de Brouage) créé par décret du 13 09 2011.
- Les Périmètres de protections modifiées autour de l'Eglise Saint-Symphorien, de la Tour de Broue (commune de Saint-Sornin) et du domaine de la Mauvignière (commune de Saint-Sornin).
- La Réserve Naturelle Régionale de « La Massonne » classée le 13 février 2012 par le Conseil Régional Poitou-Charentes.

3. Le Droit de Préemption Urbain s'il est institué

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

4. Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et celles propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976) qui peuvent concerner des exploitations agricoles pratiquant l'élevage.

5. Les dispositions relatives au Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage (voir annexes du PLU).

6. Les dispositions relatives aux risques liés au retrait-gonflement des sols argileux

Voir carte des risques dans le Rapport de Présentation ou sur le site www.prim.net (portail de la prévention des Risques Majeurs).

7. Les dispositions relatives aux articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement / voir annexe du Règlement

La commune relève des protections environnementales suivantes :

- ZSC n°FR5400431 « Marais de Brouage ».
- ZSC n°FR5400465 « Landes de Cadeuil ».
- ZPS n°FR5410028 « Marais de Brouage, Ile d'Oléron ».

8. Les dispositions relatives aux Zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement

Ces zones humides ont été inventoriées et sont repérées sur les documents graphiques du règlement.

9. Les dispositions des documents supra communaux et notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Rochefortais approuvé le 31 octobre 2007 et en cours de révision. La structure porteuse est la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (CARO).

10. Les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, élaboré conjointement au PLU.

11. Les dispositions du Schéma d'assainissement, révisé conjointement au PLU.

12. Les dispositions relatives au permis de démolir

Le permis de démolir est exigé sur l'ensemble du territoire communal (**décision prise par délibération du 26 juin 2009**) sous réserve du maintien de cette décision municipale.

13. Les dispositions relatives aux clôtures

L'édification des clôtures (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (**décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 13 mai 2008**), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

14. Les dispositions relatives à l'archéologie préventive

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003, les dispositions du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et les dispositions de l'arrêté du 7 avril 2005 définissant les zones géographiques dans lesquelles les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune.

Voir carte sur l'archéologie préventive en annexe du PLU.

15. Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation) en application des articles L.111-6 et 7 du Code de l'Urbanisme

Axes concernés :

RD 733 : Bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie

Décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation : le décret du 3/06/09 classe la RD733 en Route à Grande Circulation entre Le Vergeroux au nord et le carrefour de Cadeuil (RD728) à Ste Gemme au sud. La section de la RD733 traversant La Gripperie est donc soumise à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

16. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 17-09-1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières inter-urbaines en Charente-Maritime

La RD 733 fait l'objet d'un classement en catégorie 3 relatif au classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente Maritime (article L.571-9 et 10 du code de l'environnement et de l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, rendu opposable le 21 octobre 1999). Cette classification donne lieu à **un fuseau de nuisance sonores de 100 m de marge** (compté de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord de la chaussée la plus proche), à l'intérieur duquel les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur conformément aux articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir annexe du PLU).

Article 3

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles** qui sont définies dans le **titre II** du présent règlement et représentées sur les documents graphiques du Règlement au 1/5000^{ème} pour l'ensemble de la commune et au 1/2000^{ème} pour la partie agglomérée du bourg.

Ce dernier plan, plus précis, se substitue au plan au 1/5000^{ème} pour les parties agglomérées.

Le territoire est divisé comme suit :

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

Ua	Centre bourg ancien
Ub	Extensions urbaines résidentielles
Ubo	Secteur sujet à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Ue	Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif située dans le bourg
Uh	Hameau de confortement modéré
Uto	Zone réservée à la création d'hébergements dans le cadre d'un projet touristique et agricole (sujet à des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

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

1AUo	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sujette à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
------	---

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

A	Zone agricole
Ao	Secteur sujet à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Ap	Secteur où les nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées
At	Secteur autorisant des projets à vocation d'hébergement touristique et d'activités pédagogiques

4. Zones naturelles et forestières (N) : zones de protection des espaces naturels et de construction très limitée

N	Zone naturelle protégée
Ns	Secteur sujet au risque de submersion
Ne	Equipement public ou d'intérêt collectif pas ou peu bâti
Nt	Secteur autorisant des projets d'hébergement touristique et d'activités pédagogiques
Nc	Secteur d'extraction de ressources du sous-sol (autorisé par Arrêté Préfectoral)
Ngv	Aire de petit passage des gens du voyage

Certains secteurs particuliers définis par le Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les documents graphiques du Règlement :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (articles L. 151-41 1^{er} du Code de l'Urbanisme) sont représentés sur le plan de zonage par une trame hachurée dense et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage. Les emplacements réservés donnent lieu à un droit de délaissement pour le propriétaire des terrains. Aucune autre occupation que celle fixée par le PLU ne peut être autorisée.

Le secteur sujet au risque d'inondation par submersion issu du Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage :

Les espaces soumis au risque d'inondation par submersion faisant référence au Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage (Porter à Connaissance du 15 décembre 2016) sont identifiés sur les documents graphiques du Règlement en zone Ns et par une trame hachurée bleu composée de points. Ils correspondent à une petite zone classée en aléas modérés à l'extrémité Nord de la commune, et à une vaste zone en aléas faibles couvrant l'ensemble des marais et qui ne concerne aucun espace bâti.

Voir pièces graphiques et réglementaires du PPRN concernant la commune en annexe du PLU.

Espaces Boisés Classés (article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques du Règlement par une trame quadrillée contenant des cercles. Ils sont réglementés par l'article L. 113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 4 mai 2008 (voir annexe du règlement / sous réserve d'évolution de l'arrêté préfectoral).

Cet outil permet une protection stricte des boisements repérés : cette protection interdit les défrichements et soumet certaines coupes à déclarations préalables.

Ensemble naturel (haies, prairies, landes ou mares) à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les documents graphiques du Règlement identifient des ensembles naturels (haies, prairies, landes ou mares) à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments sont identifiés par un hachuré composé de ronds verts sur les documents graphiques du Règlement.

Les articles 5 des zones où sont identifiés ces ensembles réglementent les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le rapport de présentation présente leur situations et caractéristiques ainsi que le champ d'application réglementaire.

Ensemble patrimonial à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les documents graphiques du Règlement identifient des **ensembles bâtis à protéger (propriétés remarquables)** en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les ensembles patrimoniaux sont identifiés par un hachuré violet sur les documents graphiques du Règlement.

Les articles 5 des zones où sont identifiés ces ensembles réglementent les prescriptions de nature à assurer leur protection. Le rapport de présentation présente les situations cadastrales, caractéristiques et enjeux des éléments identifiés ainsi que le champ d'application réglementaire.

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole :

Les documents graphiques du Règlement identifient par une étoile des bâtiments situés en zone A qui n'ont plus de vocation agricole et qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, activité non agricole...) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme.

Les zones humides recensées au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement :

Les documents graphiques du Règlement identifient les zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement qui ont fait l'objet d'un inventaire précis.

Les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides sont interdits à l'exception :

- des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...).
- En cas de nécessité absolue de réaliser des travaux impactant ou supprimant une surface modérée de zone humide, des modalités de compensation pourront être mises en œuvre selon les modalités définies par la réglementation.

Les marges de retraits d'implantation liées à l'application des articles L.111-6 et 7 du Code de l'Urbanisme (ex article L.111-1 4 du CU) :

Les marges de retraits d'implantation liées à l'application de l'article L.111-6 du CU, identifiés par rapport à la RD 733 (retrait de 75 m hors parties considérées comme urbanisées) sont identifiés sur le plan de zonage par un trait en pointillé.

Les fuseaux de nuisance sonores liés à la RD 733 :

Les fuseaux de nuisance sonores sont identifiés sur le plan de zonage par un trait en zigzag.

Article 4

Adaptations mineures et dérogations

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet **d'adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Article 5

Reconstruction après sinistre

Article L111-15 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée **dans un délai de dix ans** nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 6

Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public

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

Ces ouvrages devront néanmoins respecter les prescriptions des zones inondables.

Article 7

Bâtiment existant non conforme au règlement

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 8

Les dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme

« **Article R. 151-21** - Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

En cas de lotissement ou de division foncière (en propriété ou en jouissant), les règles des articles suivants sont appréciés à l'issue de la division foncière (application à l'échelle de chaque lot après division afin de mieux gérer les règles de prospect, de prendre en compte l'assainissement pluvial à l'échelle de chaque lot et de gérer l'intégration paysagère des lots). Le règlement interne des lotissements n'empêche pas la définition de règles complémentaires respectant le présent règlement) :

4.1.2 Hauteur maximale

- 4.3 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- 4.4 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**
- 6.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**
- 6.5 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement imposées**
- 7 Stationnement**

TITRE II

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

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	p. 11
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 25
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 35
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 48

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R 151-18 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Composition des zones urbaines :

Ua	Centre bourg ancien
Ub	Extensions urbaines résidentielles
Ubo	Secteur sujet à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Ue	Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif située dans le bourg
Uh	Hameau de confortement modéré
Uto	Zone réservée à la création d'hébergements dans le cadre d'un projet touristique et agricole (sujette à des Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Descriptif des zones urbaines :

Les zones urbaines correspondent aux principaux secteurs habités et équipés de la commune qui peuvent faire l'objet de nouvelles constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités économiques de proximité compatibles avec le caractère résidentiel.

Elles se composent à la fois d'un tissu bâti ancien, de quartiers résidentiels récents, d'équipements publics et de quelques activités économiques ponctuelles.

Les zones urbaines identifient principalement le bourg de La Gripperie et ses zones d'extensions, ainsi que les hameaux de Blénac, La Frénade, La Barlerie et La Jardillière seuls secteurs isolés pouvant être confortés à l'intérieur de leurs limites constituées.

Le règlement s'attache donc à définir si besoin les occupations du sol spécifiques aux secteurs définis dans les documents graphiques du Règlement. Il entend également définir un cadre général propice au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles sur l'aspect extérieur (article 5) et sur le traitement des abords des constructions (articles 5) afin de préserver les composantes paysagères des villages.

Les zones urbaines se composent :

- **d'une zone Ua** qui correspond au bourg ancien de La Gripperie. La typologie bâtie, d'intérêt architectural et patrimonial, se caractérise par un tissu bâti dense généralement implanté sur rue ou sur cour (quereux). Le règlement s'y distingue par des quelques prescriptions architecturales spécifiques et par des règles d'implantation à l'alignement des voies ou en continuité des constructions voisines, afin de conforter la typologie du bourg.

- **de zones Ub** qui correspondent aux extensions urbaines du bourg à caractère résidentiel. Ils se composent d'un tissu bâti relativement récent, de faible densité, dont l'architecture et les clôtures sont souvent banalisées. Le règlement s'attache à privilégier la densification de ces espaces et à favoriser une meilleure insertion paysagère du tissu bâti, notamment en favorisant les clôtures végétales.

- **D'un secteur Ubo** qui est défini à l'intérieur du tissu bâti résidentiel du bourg et qui est assujéti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document spécifique). Ces dernières fixent des conditions d'aménagement en termes de densité et de desserte.

- **d'une zone Ue** qui correspond au pôle d'équipements publics du bourg composé de la mairie, de l'école, de la salle des fêtes et de la place de l'école.

- **de zones Uh** qui correspondent aux hameaux de Blénac, La Frénade, La Barlerie et La Jardillière où des possibilités limitées de construire de nouvelles habitations sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une certaine densité.

- **D'une zone Uto** qui est destiné à la création d'hébergements liés à un projet « d'écolieu » situé dans la continuité de l'ancien prieuré du Sud du bourg. Le projet intègre une activité agricole, pédagogique et d'hébergement touristique sous forme de gîtes. Le secteur Ut est spécifiquement destiné à permettre la construction de gîtes touristiques et d'hébergements liés à l'activité agricole et pédagogique. Le secteur est sujet à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document spécifique).

Les documents graphiques du Règlement identifient également à l'intérieur des zones urbaines :

- **des ensembles bâtis remarquables à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 5).

- **des haies à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 5).

- **Un emplacement réservé aux voies et ouvrages publics** (articles L. 151-41 1^{er} du Code de l'Urbanisme)

SECTION 1 :

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

ARTICLE U 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités, constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations suivants :

- Les nouvelles constructions à destination « **d'exploitation agricole et forestière** », à l'exception **du secteur Uto**.
- Pour la destination « **commerce et activités de service** » :
 - les constructions ayant une sous-destination « **commerce de gros** »
- Pour la destination " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " :
 - les constructions ayant une sous-destination « **industrie** », à l'exception des activités artisanales liées au secteur de la construction compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - les constructions ayant une sous-destination « **entrepôt** » en zone **Ua** uniquement.

Sont également interdits :

- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les Habitations Légères de loisirs (HLL),
- Les dépôts de ferraille, de déchets et de vieux véhicules.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée.

ARTICLE U 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

Toutes les constructions ayant des destinations ou sous-destinations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.

Sont soumis à conditions particulières les types d'activités ainsi que les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations suivantes :

- Les constructions et installations destinées à **l'artisanat et à la fonction d'entrepôt** sont autorisées **uniquement** à la condition **d'être compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels, d'être bien insérés à l'environnement bâti et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile ou risque de pollution.**
- **Dans le secteur Ue**, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent en priorité garantir la préservation des équipements publics du bourg, sans pour autant exclure des possibilités d'évolutions et de mixité d'usage (logement, activité).
- **Dans la zone Uto, seuls sont autorisés sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies spécifiquement pour ce secteur :**
 - Les constructions à destination d'hébergement touristique de type « gîtes ».
 - Les constructions à destination d'habitation.
 - Les constructions à destination d'entrepôt.
 - Les constructions à destination agricole.
 - Les aménagements légers liés à l'accueil de public (parkings, sanitaires).

ARTICLE U 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE U 4 :

Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- **L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % dans les secteurs Uh uniquement.** Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 200 m².
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.
- Il n'est pas fixé de dispositions pour les constructions à destination « d'équipements d'intérêt collectif et services publics », **notamment dans le secteur Ue.**

4.1.2. Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle envisagée plus en retrait.
- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- **En zone Ua, Ub et Ue uniquement**, la hauteur des constructions à destination de logements collectifs ou intermédiaires n'excédera pas **8 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.

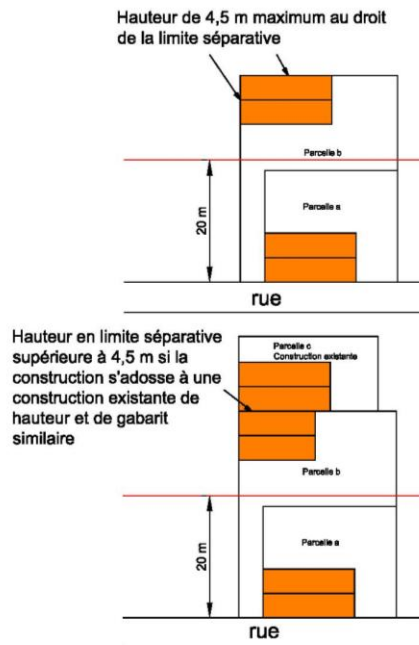
- Il n'est pas fixé de disposition particulière :

- pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
- pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).

- La hauteur des locaux accessoires (annexes type garage, abri de jardin) aux habitations n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

- **Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation), les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur en tout point de 4,5 mètres au droit de la limite.** Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.

- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 5.



4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

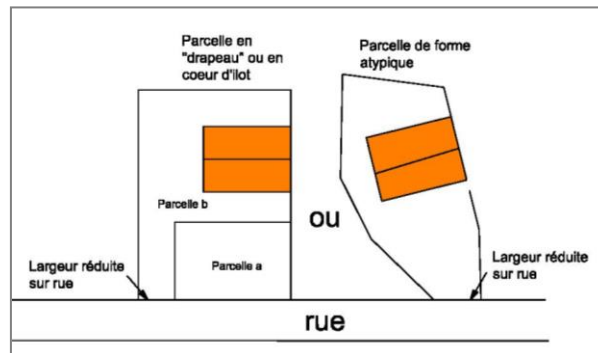
Définition et recommandation générale :

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.
- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.

Dans la zone Ua uniquement :

Dans le but de maintenir une certaine densité et de respecter la typologie bâtie locale, les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- A l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques.
- Dans le même alignement que des constructions voisines lorsque celles-ci sont implantées en retrait et présentent un caractère architectural à préserver.
- Avec un retrait supérieur uniquement si la parcelle présente une configuration atypique ou complexe ou présentant une largeur réduite sur rue (parcelle en drapeau, parcelle en cœur d'ilot, forme complexe).



Dans les autres zones :

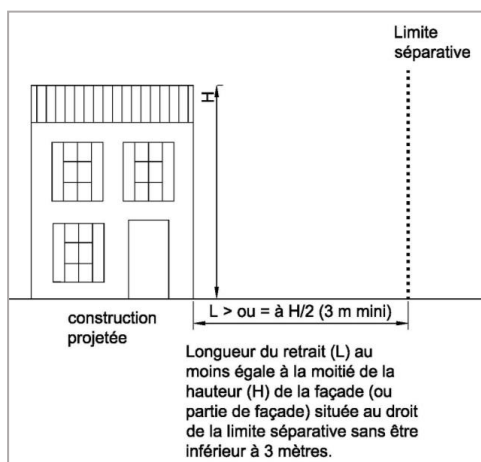
- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées **à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.**
- En bordure des autres voies, **l'implantation des constructions nouvelles est libre**, en privilégiant une implantation proche de la voie en secteur dense ou semi dense et / ou une exposition favorable à l'ensoleillement.

Dispositions communes :

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée ou prescrite :
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
 - pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
 - pour des raisons justifiées liées à la mise en œuvre d'un assainissement autonome.
- Les locaux accessoires (annexes) à l'exception des garages et des abris pour véhicules seront édifiées **à au moins 5 mètres de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation si elles sont visibles depuis ces voies.**
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- Pour les groupes d'habitations, la règle de base s'appliquera uniquement pour les constructions les plus proches de la voie.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant le présent article. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, **elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.**
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les locaux accessoires (annexes) à l'exception des bassins de piscine.
Ils devront cependant respecter les dispositions du Code Civil en cas de création d'une vue droite nécessitant un retrait de 1,90 m ou oblique nécessitant un retrait de 0,60 m,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.



4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE U 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Prescriptions générales

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

- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes. Cette prescription n'empêche pas un traitement architectural contemporain qui devra être de qualité.

5.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures des constructions

5.2.1 Pour les bâtiments anciens (principalement en pierre et moellons) ainsi que leurs extensions
--

Implantation de l'extension dans le terrain naturel :

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les extensions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Toiture :

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

Extensions :

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

Maçonneries, enduits :

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

Extensions :

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Des bardages bois pourront être mis en oeuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements :

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

Fenêtres et portes :

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

Volets :

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets roulants extérieurs sont interdits en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles (pas d'implantation en applique extérieure ni sous le linteau extérieur des fenêtres).
- Les volets battants d'aspect plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

5.2.2 Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions

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

Implantation et accroche de la construction dans le terrain :

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

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

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

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

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.

- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.

- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes :

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront interdits.

- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.

- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture :

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.

- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).

- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.

- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements

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

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.

- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings sont

interdits.

- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites.
- Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception de ceux intégrés à un projet architectural contemporain de qualité.

5.2.3 Clôtures et portails

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

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

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

Les clôtures sur rue :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 6).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1,20 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie) d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre.

Dans les secteurs Uh, les murets maçonnés seront évités (à l'exception des murets en pierres de pays).

- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de l'habitation.

Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 6).
- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- **En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètres pourra être autorisé sous réserve de s'intégrer à l'environnement bâti, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs (cette prescription ne s'applique pas dans les secteurs Uh).**

Les clôtures en limite des zones A et N :

Elles seront obligatoirement constituées d'une haie (voir article 6) doublée ou non :

- d'un grillage discret confondu dans la haie,
- d'une barrière en bois confondue dans la haie.

Portails neufs (dont piliers) :

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

5.2.4. Locaux accessoires (annexes ; garages, abris, locaux techniques)

- Les garages maçonnés (isolés) doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 33 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.
- Les abris ou garages préfabriqués en métal et en matériaux d'aspect plastique sont interdits en zone Ua et Ub s'ils sont visibles du domaine public.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

5.2.5. Constructions à destination d'artisanat et d'entrepôt

- Les constructions à usage d'activité artisanale et d'entrepôt doivent avoir un volume simple.
- Elles seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et harmonieuse (voir même couleurs recommandées que celles référencées pour les portes et volets).
- **Les constructions en métal et en matériaux d'aspect plastique sont interdites en zone Ua et Ub si elles sont visibles du domaine public.**
Dans les autres zones, elles devront avoir une implantation et un aspect discrets et seront de préférence non visibles depuis le domaine public.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives sont interdites.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être couverts d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

5.3. Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

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

5.4. Puits et autres éléments du petit patrimoine rural

Les puits et les autres éléments du petit patrimoine rural devront être préservés et si possible restaurés selon leurs dispositions et matériaux d'origine.

ARTICLE U 6 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir chapitre spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

6.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Pour les unités foncières supérieures à 200 m², toute surface libre de construction ou de circulation doit être aménagée avec une surface de pleine terre représentant au moins 20 % de l'unité foncière.

Ces surfaces de pleine terre sont destinées à :

- favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la biodiversité et à l'embellissement des espaces bâtis.

6.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Plantations existantes :

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

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

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

Sans objet

6.4. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les plantations repérées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.
- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres en bordure de fossés, type frênes, ormes, aulnes, chênes, peupliers...) ayant une fonction écologique et paysagère.

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

Voir dispositions spécifiques dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

- Tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le service compétent de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

- Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.
- Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.
- A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public par l'autorité compétente.
- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

6.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les haies bocagères composées d'essences locales et diversifiées seront favorisées / **voir essences recommandées dans les OAP.**

Elles sont imposées en limites séparatives avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

ARTICLE U 7 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- **En zone Ua uniquement**, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les réhabilitations et changement de destination à destination d'habitation.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle (dont celles issues d'un changement de destination) : **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 75 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**
- Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé 1 place de stationnement par tranche entière de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ainsi qu'aux logements locatifs intermédiaires pour lesquels **une seule place de stationnement est exigée.**
- Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation de places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs (parking visiteur, poches de stationnement, stationnement le long des voies) **sans dépasser une demi place par logement individuel** (hors logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat).
- Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.
- Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, un local, un abri ou un emplacement destiné au stationnement des vélos devra être aménagé.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE U 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

8.1. Voirie

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

8.2. Accès aux voies publiques ou privées

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

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

ARTICLE U 9 :

Desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

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

Eaux usées :

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.
- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.
- Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.
- Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration effluents traités dans le sol.
- Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable.

- Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Télécommunication et électricité :

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

Défense incendie :

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

9.2. Eaux pluviales

Voir article 6.5

9.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AUO)

Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Composition des zones à urbaniser (AU) :

1AUo Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sujette à des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Descriptif des zones AU :

Les zones AU correspondent aux terrains non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou après équipement de ces espaces, selon les conditions fixées par les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3) et le présent règlement.

Les zones AU se composent d'une zone 1AUo directement ouverte à l'urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect du présent règlement et des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3).

SECTION 1 :

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

ARTICLE AU 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdits les usages, affectations des sols et types d'activités, constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations suivants :

- Les constructions à destination « **d'exploitation agricole et forestière** ».
- Pour la destination " **commerces et activités de service** " :
 - les constructions ayant une sous-destination « artisanat et commerce de détail ».
 - les constructions ayant une sous-destination « commerces de gros ».
- Pour la destination " **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** " :
 - les constructions ayant une sous-destination « **industrie** »
 - les constructions ayant une sous-destination « **entrepôt** »

Sont également interdits :

- les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- les Habitations légères de loisirs (HLL),
- Les dépôts de ferraille, de déchets et de vieux véhicules.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation et celles non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une activité autorisée.

ARTICLE AU 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

- Toutes les constructions ayant des destinations ou sous-destinations non mentionnées dans l'article 1 et non soumises à condition ci-dessous sont autorisées.
- Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3).
- Les équipements publics réalisés indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition de rester compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur l'ensemble du secteur concerné.

ARTICLE AU 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE AU 4 :

Volumétrie et implantation des constructions

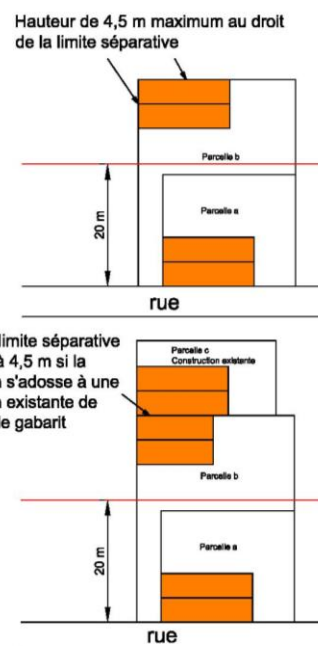
4.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

4.1.2. Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle envisagée plus en retrait.
- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **7 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- La hauteur des constructions à destination de logements collectifs ou intermédiaires n'excédera pas **8 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
- La hauteur des locaux accessoires (annexes type garage, abri de jardin) aux habitations n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- **Au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques (comptée perpendiculairement à partir de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation), les constructions implantées en limite séparative ne pourront pas dépasser une hauteur en tout point de 4,5 mètres au droit de la limite.** Cette disposition ne s'applique pas si la construction vient s'adosser à une construction existante de hauteur et de gabarit similaire.
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 5.



4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

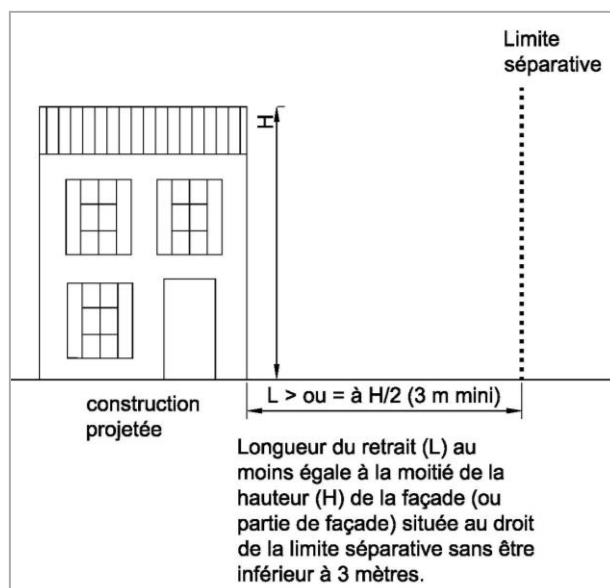
Définition et recommandation générale :

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.
- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées **à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.**
- En bordure des autres voies, l'implantation des constructions nouvelles est libre, en privilégiant une implantation proche de la voie en secteur dense ou semi dense et / ou une exposition favorable à l'ensoleillement.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée ou prescrite :
 - pour les activités commerciales et de service autorisées,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
 - pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
 - Pour des raisons justifiées liées à la mise en œuvre d'un assainissement autonome.
- Les locaux accessoires (annexes) à l'exception des garages et des abris pour véhicules seront édifiées **à au moins 5 mètres de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation si elles sont visibles depuis ces voies.**
- Pour les groupes d'habitations, la règle de base s'appliquera uniquement pour les constructions les plus proches de la voie.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant le présent article. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, **elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.**
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les locaux accessoires (annexes) à l'exception des bassins de piscine.
Ils devront cependant respecter les dispositions du Code Civil en cas de création d'une vue droite nécessitant un retrait de 1,90 m ou oblique nécessitant un retrait de 0,60 m,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.



4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE AU 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Prescriptions générales

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

5.2. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

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

Implantation et accroche de la construction dans le terrain :

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

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

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

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

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.

- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.

- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes :

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront interdits.

- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.

- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

Toiture :

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.

- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).

- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements

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

Volets et portes

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

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites.
- Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception de ceux intégrés à un projet architectural contemporain de qualité.

5.3. Clôtures et portails

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

De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

Les clôtures sur rue :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 6).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1,20 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie) d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre.
- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- Un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de l'habitation.

Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 6).
- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- **Un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètres pourra être autorisé uniquement en limites séparatives latérales (donnant sur une parcelle privée bâtie ou à bâtir).**
- **Pour les limites en fond de parcelle donnant sur un espace agricole, naturel ou sur un espace commun (cheminement piéton, espace vert), les murs maçonnés ne sont pas autorisés afin de privilégier les clôtures végétales.**

Les clôtures en limite des zones A et N :

Elles seront obligatoirement constituées d'une haie (voir article 6) doublée ou non :

- d'un grillage discret confondu dans la haie,
- d'une barrière en bois confondue dans la haie.

Portails neufs (dont piliers) :

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

5.4. Locaux accessoires (annexes ; garages, abris, locaux techniques)

- Les garages maçonnés (isolés) doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 33 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

ARTICLE AU 6 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir chapitre spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

6.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Pour les unités foncières destinées à être bâties et issues d'une opération d'aménagement d'ensemble (lot d'un lotissement), toute surface libre de construction ou de circulation doit être aménagée avec une surface de pleine terre représentant au moins 20 % de l'unité foncière.

Ces surfaces de pleine terre sont destinées à :

- favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la biodiversité et à l'embellissement des espaces bâtis.

6.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Plantations existantes :

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

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),

- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

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

Sans objet

6.4. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les plantations repérées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.
- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres en bordure de fossés, type frênes, ormes, aulnes, chênes, peupliers...) ayant une fonction écologique et paysagère.

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

Voir dispositions spécifiques dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

- Tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le service compétent de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur

- Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

- Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

- A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public par l'autorité compétente.

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

6.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les haies bocagères composées d'essences locales et diversifiées seront favorisées / voir essences recommandées dans les OAP.

Elles sont imposées en limites séparatives avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

ARTICLE AU 7 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 75 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**
- Pour les constructions à usage d'habitation collective il est exigé 1 place de stationnement par tranche entière de 75 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ainsi qu'aux logements locatifs intermédiaires pour lesquels **une seule place de stationnement est exigée.**
- Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation de places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs (parking visiteur, poches de stationnement, stationnement le long des voies) **sans dépasser une demi place par logement individuel** (hors logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat).
- Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.
- Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, un local, un abri ou un emplacement destiné au stationnement des vélos devra être aménagé.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE AU 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

8.1. Voirie

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

8.2. Accès aux voies publiques ou privées

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. **Ils auront une largeur minimale de 3 m.**

ARTICLE AU 9 :

Desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

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

Eaux usées :

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.
- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.
- Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.
- Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration effluents traités dans le sol.
- Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable.
- Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Télécommunication et électricité :

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

Défense incendie :

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

9.2. Eaux pluviales

Voir article 6.5

9.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R 151-22 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

Composition des zones agricoles :

A	Zone agricole
Ao	Secteur sujet à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Ap	Secteur où les nouvelles constructions agricoles ne sont pas autorisées
At	Secteur autorisant des projets à vocation d'hébergement touristique et d'activités pédagogiques

Descriptif des zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent aux terres et exploitations agricoles de la commune. Elles sont destinées au maintien des activités agricoles existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement.

Les zones agricoles englobent également les nombreux hameaux ou maisons isolés de la commune au bâti principalement ancien dont la principale vocation est l'habitat.

Dans les zones agricoles seules la réfection, les extensions limitées (réglementées à l'article 2) et les constructions annexes **des habitations existantes** sont autorisées et réglementées par le présent règlement.

Les zones agricoles comprennent :

- **Un secteur Ao** sujet à des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui correspond à la partie agricole du projet d'éco-lieu classé en zone Uto. Le secteur Ao ne dispose pas de prescriptions réglementaires spécifiques définies par le présent règlement (la règle de la zone A générale s'applique sous réserve du respect des OAP).

- **des secteurs Ap** de protection des paysages où les constructions agricoles sont interdites (exceptés les petits ouvrages annexes nécessaires à l'exploitation agricole) afin de préserver des secteurs ayant un fort intérêt paysager (zone Natura 2000, talus surplombant les marais de Brouage). Les équipements et travaux d'intérêt collectif y sont cependant autorisés.

- **des secteurs At autorisant des projets à vocation d'hébergement touristique et d'activités pédagogiques.** Ces secteurs de constructibilité limitée (Secteur de Taille et de Capacité Limitée définis par l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme) correspondent à deux sites à vocation d'hébergement touristiques situés aux Lieux-dits Grandes Maisons et La Casse à Pinson (type gîtes, chambres d'hôtes) pouvant également intégrer des activités sportives ou pédagogiques pouvant nécessiter la construction de salles d'activités, annexes, abris... spécifiques aux activités proposées.

Les documents graphiques du Règlement identifient également dans les zones A non indicées :

- **des ensembles bâtis remarquables identifiés comme éléments à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 5).

- **des ensembles naturels (haies, prairies, landes ou mares) à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme** (voir réglementation à l'article 5).

- **des Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

- des zones humides recensées au sens de L. 211-1 du Code de l'Environnement.
- des bâtiments correspondant à d'anciennes dépendances agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes...) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont identifiés par une étoile.

SECTION 1 :

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

ARTICLE A 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

Sont interdites toutes les constructions et activités qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article A2 à l'exception des constructions à destination « **d'exploitation agricole et forestière** » qui sont de fait autorisées dans les zones agricoles A (dont les établissements de stockage de matériel de coopérative agricole).

ARTICLE A 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

2.1. Dans les zones A à l'exception des secteurs At et Ap

Dispositions concernant l'activité agricole :

Sont autorisés sous condition :

- Les activités agro-touristiques si elles sont liées à une exploitation agricole existante (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme),
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées uniquement **lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (et après **avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**).

Dispositions concernant les réfections et extensions des habitations existantes :

Sont autorisés les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions sous réserve :

- de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,
- de ne pas dépasser **30 % de l'emprise au sol et 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU sans dépasser 50 m² d'extension en une seule fois en emprise au sol et en surface de plancher.**
- de rester proportionnée par rapport au bâtiment d'origine,
- de ne pas avoir un caractère précaire,
- et sous réserve que l'extension ait la même destination que le bâtiment d'origine (sauf en secteur At ou si le bâtiment est identifié sur les documents graphiques du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination).

Dispositions concernant les changements de destinations :

Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromettent pas l'exploitation agricole,
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,

- soient destinées à de l'habitation et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes.
- Que leur éventuelle extension ne dépasse pas **30 % de l'emprise au sol et 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU sans dépasser 50 m² d'extension en une seule fois en emprise au sol et en surface de plancher.**

Dispositions concernant les locaux accessoires (annexes / voir définition en annexe 3 du règlement) :

Les locaux accessoires (annexes) aux constructions dont la destination n'est pas interdite, sont autorisés :

- sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol maximum (en une seule fois) à compter de la date d'approbation du PLU,
- de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis.
- et de ne pas être éloignés de plus de 20 mètres par rapport au bâtiment d'origine.

Autres dispositions :

- Les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sont autorisées sous réserve de constituer des équipements ou installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (dont les éoliennes soumises à une réglementation et à des études environnementales spécifiques).

- La restauration des bâtiments construits en pierre ou moellons de pays dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée à condition que l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition :

- d'être liés et nécessaires à une exploitation agricole,
- qu'ils soient rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif.

2.2. Dans les secteurs At uniquement

En plus des dispositions mentionnées ci-dessus (chapitre 2.1.), seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- Les constructions d'hébergement touristique de type gîtes, chambres d'hôtes sous condition d'être bien intégrés à l'environnement.
- Les équipements liés à l'activité d'hébergement et d'accueil touristique projetée ou existante (sanitaires, abris, salles d'activité, annexes, piscines...) sous réserve d'une bonne insertion au paysage et dans le site bâti.
- Les constructions de bâtiment de stockage de matériel agricole (dont les serres maraichères) et de boxes à chevaux sous réserve d'une bonne insertion au paysage et dans le site bâti.
- Les changements de destination à condition d'être à destination d'habitat, de bureau ou d'hébergement touristique type chambre d'hôte ou gîte.
- Les démolitions / reconstruction de bâtiments considérés comme des ruines sous réserve :
 - d'un projet de qualité qui respecte les principales caractéristiques d'origine (en termes de typologie architecturale),
 - et que la reconstruction soit implantée sur au moins 50 % de l'emprise du bâti d'origine.

2.3. Dans les secteurs Ap uniquement

- Seuls les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et infrastructures d'intérêt collectif et sous réserve d'une bonne intégration.

- Les petits ouvrages annexes nécessaires à l'activité agricole (petits locaux techniques ou abris de moins de 20 m², fosses...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère. L'extension ultérieure de ces bâtiments annexes ainsi que leur changement de destination sont interdits.

Toute autre construction (habitation agricole, hangar, stabulation...) est interdite.

ARTICLE A 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 4 :

Volumétrie et implantation des constructions (autorisées sous conditions à l'article 2)

4.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

4.1.2. Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle envisagée plus en retrait.
- La hauteur des constructions neuves à destination agricole (bâtiments agricoles autres que les habitations) ne peut excéder **9 mètres à l'égout du toit**, excepté pour les appendices techniques (silos...). Une hauteur supérieure pourra être acceptée au cas par cas en fonction des contraintes techniques agricoles du bâtiment.
- La hauteur des constructions neuves n'excédera pas un étage plus combles aménagés sur rez de chaussée sans dépasser **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- Les extensions des bâtiments existants devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière :
 - pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
 - pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).
- La hauteur des locaux accessoires (annexes type garage, abri de jardin) aux habitations n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 5.

- Dans les zones A repérées en application de l'article L.151-19 uniquement (secteur de Beaulieu) :

La hauteur sera limitée à 5 m à l'égout du toit et à 8 mètres au faîtage.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

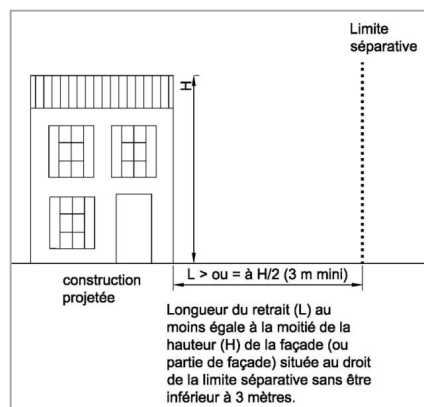
Définition et recommandation générale :

- L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées **à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.**
- En bordure des autres voies, l'implantation des constructions nouvelles est libre.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée ou prescrite :
 - pour les activités autorisées,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
 - pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
 - Pour des raisons justifiées liées à la mise en œuvre d'un assainissement autonome.
- Les locaux accessoires (annexes) à l'exception des garages et des abris pour véhicules seront édifiées **à au moins 5 mètres de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation si elles sont visibles depuis ces voies.**
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, **elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.**
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les locaux accessoires (annexes) à l'exception des bassins de piscine.
Ils devront cependant respecter les dispositions du Code Civil en cas de création d'une vue droite nécessitant un retrait de 1,90 m ou oblique nécessitant un retrait de 0,60 m,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.



4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE A 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Prescriptions générales

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

- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes. Cette prescription n'empêche pas un traitement architectural contemporain qui devra être de qualité.

5.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures des constructions

5.2.1 Pour les bâtiments anciens (principalement en pierre et moellons) ainsi que leurs extensions (hors bâtiments agricoles)

Implantation de l'extension dans le terrain naturel :

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les extensions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Toiture :

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

Extensions :

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

Maçonneries, enduits :

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

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

Extensions :

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Des bardages bois pourront être mis en oeuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements :

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

Fenêtres et portes :

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

Volets :

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets roulants extérieurs sont interdits en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles (pas d'implantation en applique extérieure ni sous le linteau extérieur des fenêtres).
- Les volets battants d'aspect plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

5.2.2. Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions (hors bâtiments agricoles)

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

Implantation et accroche de la construction dans le terrain :

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

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

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

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

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

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

Volumes :

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

Toiture :

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

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements

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

Volets et portes

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

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites.
- Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception de ceux intégrés à un projet architectural contemporain de qualité.

5.2.3 Clôtures et portails

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

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

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Dans les espaces concernés par les servitudes de protection des Monuments Historiques (AC1) et du Site Classé des Marais de Brouage (AC2), les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse) ainsi que pour les portails.
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

Les clôtures sur rue :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 6).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1,20 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie) d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre.
- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de l'habitation.

Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle :

Elles seront obligatoirement constituées d'une haie (voir article 6) doublée ou non :

- d'un grillage discret confondu dans la haie,
- d'une barrière en bois confondue dans la haie.

Portails neufs (dont piliers) :

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

5.2.4. Locaux accessoires (annexes ; garages, abris, locaux techniques)

- Les garages maçonnés (isolés) doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 33 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.
- Les abris ou garages préfabriqués en métal et en matériaux d'aspect plastique sont interdits s'ils sont visibles du domaine public.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

5.2.5. Bâtiments agricoles (hors habitations)

Constructions neuves et extensions

- Les extensions doivent avoir un volume simple en harmonie avec le bâti d'origine.
- Les constructions seront de forme simple s'élevant à partir d'un plan rectangulaire sans irrégularité.
- La toiture sera à un seul faîtage avec deux versants (égaux ou pas) dont la pente sera d'environ 30 % sans rupture.
- Les matériaux auront un aspect mat.
- La couverture sera en tuiles d'aspect traditionnel ou en tôle galvanisée grise.
- Les bardages d'aspect bois naturel sont autorisés et recommandés.
- Les bardages métalliques auront une couleur sombre et neutre d'aspect mat.
- Les façades d'aspect ciment brut sont autorisées pour les soubassements ou les petits volumes.
- Les façades qui seront enduites auront un aspect traditionnel. Elles seront utilisées si la construction se situe en frange d'espace bâti.

Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays

- La restauration et l'adaptation des bâtiments agricoles anciens en pierre et moellons de pays devront faire l'objet d'une attention particulière et tenter de respecter au mieux les dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, ouvertures) en respectant le cadre réglementaire du présent article qui concerne « les bâtiments anciens ».

Cependant, un assouplissement est apporté concernant les toitures qui, dans le cadre de la restauration d'une toiture en très mauvais état ou dans le cadre d'une extension, pourra se faire en support ondulé d'un ton s'apparentant à celui des tuiles traditionnelles.

5.3. Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

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

5.4. Construction neuve isolée en zone A repérée sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (secteur de Beaulieu)

- La construction sera de forme simple s'élevant à partir d'un plan rectangulaire sans irrégularité.
- La toiture sera à un seul faîtage avec deux versants (égaux ou pas) dont la pente sera d'environ 30 % sans rupture.
- Les matériaux auront un aspect mat.
- La couverture sera en tuiles d'aspect traditionnel ou en tôle galvanisée grise.
- Les façades seront couvertes d'un bardage bois d'aspect naturel et pourront comprendre un soubassement en parpaing.
- Les abords du bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager visant à insérer la construction dans le paysage (haie bocagère, plantations en pieds de mur, plantations d'arbres tiges et d'arbres fruitiers...).
- Les essences seront locales.
- Les essences trop opaques et les résineux sont interdits.
- Les dépôts non intégrés à l'environnement interdits.
- Les clôtures agricoles seront discrètes.
- Les matériaux d'aspect plastique sont interdits comme éléments de clôture et de construction.

5.5. Puits et autres éléments du petit patrimoine rural

Les puits et les autres éléments du petit patrimoine rural devront être préservés et si possible restaurés selon leurs dispositions et matériaux d'origine.

ARTICLE A 6 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir chapitre spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

6.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les surfaces de pleine terre sont recommandées au sein des parcelles privées disposant de superficies suffisantes afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,
- et de favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'embellissement des espaces bâtis.

6.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Plantations existantes :

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

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

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

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessous, le passage d'eau mentionné sur les documents graphiques du règlement dans le secteur de La Jardillière doit être maintenu afin de permettre le libre écoulement des eaux.

6.4. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les plantations et ensembles naturels repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus dans la mesure du possible et gérés de façon à maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux (landes, prairies, haies, mares).

En cas de nécessité de remplacement, les plantations présentant un intérêt écologique et paysager seront remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.
- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres en bordure de fossés, type frênes, ormes, aulnes, chênes, peupliers...) ayant une fonction écologique et paysagère.

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

Voir dispositions spécifiques dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

- Tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le service compétent de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

- Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

- Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

- A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public par l'autorité compétente.

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

6.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les haies bocagères composées d'essences locales et diversifiées seront favorisées / **voir essences recommandées dans les OAP.**

ARTICLE A 7 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle (dont celles issues d'un changement de destination) : **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 75 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**
- Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE A 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

8.1. Voirie

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

8.2. Accès aux voies publiques ou privées

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

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

ARTICLE A 9 :

Desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

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

Eaux usées :

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

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

Télécommunication et électricité :

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

Défense incendie :

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

9.2. Eaux pluviales

Voir article 6.5

9.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Composition des zones naturelles et forestières (N) :

N	Zone naturelle protégée
Ns	Secteur sujet au risque de submersion
Nt	Secteur autorisant des projets d'hébergement touristique et d'activités pédagogiques
Ne	Equipement public ou d'intérêt collectif pas ou peu bâti
Ngv	Aire de petit passage des gens du voyage
Nc	Secteur d'extraction de ressources du sous-sol (autorisé par Arrêté Préfectoral)

Descriptif des zones naturelles :

Les zones N correspondent aux zones de protection stricte des espaces naturels de la commune et notamment aux marais de Brouage, aux Landes de Cadeuil non exploitées, aux talus qui surplombent les marais et aux principaux massifs boisés. Ces espaces naturels constituent la trame verte et bleue de la commune.

Ces zones naturelles font l'objet de différentes mesures de protection (zones Natura 2000, Site classé des Marais de Brouage, servitudes de protection des Monuments Historiques, réserve régionale de la Massonne). Le PLU complète ces dispositions par des prescriptions écrites et des outils réglementaires mentionnés sur les documents graphiques du règlement.

Il s'agit notamment :

- des ensembles bâtis remarquables identifiés comme éléments à préserver en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (voir réglementation à l'article 5).
- des ensembles naturels (haies, prairies, landes ou mares) à préserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (voir réglementation à l'article 5).
- des Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- des zones humides recensées au sens de L. 211-1 du Code de l'Environnement.

Les zones naturelles N englobent également quelques hameaux insérés dans ces grands ensembles naturels ; il s'agit du hameau ancien de Saint Symphorien et de son église classée et de la propriété remarquable de La Massonne. Dans ces zones naturelles, seules la réfection, les extensions limitées et les constructions annexes **des habitations existantes** sont autorisées et réglementées par le présent règlement.

Les constructions à destination agricole sont autorisées (sous conditions) uniquement si elles sont liées à une exploitation agricole déjà existante ou si elles sont liées à une exploitation nouvelle implantée dans un ensemble bâti ancien (comme par exemple le domaine de la Massonne qui pourrait éventuellement accueillir un siège d'exploitation agricole notamment lié à la gestion de la réserve naturelle). Il s'agit par exemple

d'autoriser (sous condition de discrétion et d'intégration) la construction d'un petit abri pour le bétail, le fourrage et le matériel agricole. Les constructions d'habitations neuves (à usage agricole) sont strictement interdites.

Les zones naturelles comprennent également :

- **Un grand secteur Ns qui correspond aux espaces soumis au risque d'inondation** par submersion faisant référence au Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage (Porter à Connaissance du 15 décembre 2016). Les occupations et utilisation du sol sont réglementées par le Porter à Connaissance figurant en annexe du PLU.

- **un petit secteur Nt situé au lieu-dit « Pied-Mulet » correspondant à un petit hameau implanté à flanc de coteau en surplomb du marais. Le hameau comprend un gîte. Le secteur est destiné au maintien de l'activité d'hébergement touristique, et à la possibilité de développer une activité de permaculture nécessitant l'édification de serres non agricoles, ainsi qu'à l'accueil de public dans le cadre d'une vocation pédagogique (formation).**

- **Un secteur Ne** d'équipement public ou d'intérêt collectif pas ou peu bâti, correspondant au terrain de loisirs situé dans le bourg. Ce site, en cours d'acquisition par la commune, fait l'objet d'un emplacement réservé. Seuls les équipements légers ou les bâtiments types abris, sanitaires y sont autorisés.

- **un secteur Ngv** correspondant à un terrain communal pouvant être utilisé comme **aire de petit passage des gens du voyage.**

- **Un secteur Nc** correspondant **au site d'extraction de ressources du sous-sol** (carrière autorisée par Arrêté Préfectoral) situé au lieu-dit La Grande Pièce en partie Sud de la commune.

SECTION 1 :

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

ARTICLE N 1 :

Interdiction de certains usages, affectations des sols, types d'activités et constructions

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

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisir.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisir sur terrains non aménagés à cet effet.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée, **à l'exception des secteurs Nc où les carrières sont autorisées sous condition à l'article 2.**

ARTICLE N 2 :

Activités et constructions soumises à conditions particulières

2.1. Dans les zones N à l'exception des secteurs Ns et Nc

Dispositions concernant les réfections et extensions des habitations existantes :

Sont autorisés **les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions sous réserve :**

- **de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,**
- **de ne pas dépasser 30 % de l'emprise au sol et 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU sans dépasser 50 m² d'extension en une seule fois en emprise au sol et en surface de plancher.**
- **de rester proportionnée par rapport au bâtiment d'origine,**
- **de ne pas avoir un caractère précaire,**
- **et sous réserve que l'extension ait la même destination que le bâtiment d'origine.**

Dispositions concernant l'activité agricole et forestière :

- Les constructions des bâtiments nécessaires aux activités agricoles ainsi que leurs aménagements, extensions, clôtures et annexes sont autorisées à la condition :
 - de ne pas constituer une construction neuve à destination d'habitation agricole,
 - d'être situés à proximité de l'exploitation concernée,
 - d'être liés à une exploitation agricole déjà existante ou d'être liés à la création d'une exploitation agricole située dans un ensemble bâti existant et ancien,
 - d'être de taille et de hauteur limités (type petits abris pour le bétail, le fourrage et matériel) et de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis.
- Les activités agro-touristiques sont autorisées si elles sont liées à une exploitation agricole existante ou créée (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme) et sous réserve de s'implanter dans des bâtiments existants (pouvant faire l'objet d'extensions limitées dans les mêmes conditions que celles autorisées ci-dessus pour les habitations).
- Les activités à destination forestière sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les objectifs de protection et de gestion des mesures environnementales existantes ; zones Natura 2000, réserve naturelle, Site classé, protection des zones humides.

Dispositions concernant les changements de destinations :

Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromettent pas l'exploitation agricole,
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
- soient destinées à de l'habitation et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes.
- Que leur éventuelle extension ne dépasse pas **30 % de l'emprise au sol et 30 % de la surface de plancher existante du bâtiment d'origine à compter de la date d'approbation du PLU sans dépasser 50 m² d'extension en une seule fois en emprise au sol et en surface de plancher.**

Dispositions concernant les locaux accessoires (annexes / voir définition en annexe 3 du règlement) :

Les **locaux accessoires (annexes)** aux constructions dont la destination n'est pas interdite, sont autorisés :

- sous réserve de ne pas dépasser 35 m² d'emprise au sol maximum (en une seule fois) à compter de la date d'approbation du PLU,
- de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis.
- et de ne pas être éloignés de plus de 20 mètres par rapport au bâtiment d'origine.

Autres dispositions :

- Les constructions à destination " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " sont autorisées sous réserve de constituer des équipements ou installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition :
 - d'être liés et nécessaires à une exploitation agricole,
 - qu'ils soient rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif.

2.2. Dans le secteur Ne uniquement

En plus des dispositions mentionnées ci-dessus (chapitre 2.1.) concernant les " d'équipements d'intérêt collectif et services publics " et les affouillements et exhaussements, sont autorisés les équipements **liés à une activité sportive et de loisirs types sanitaires, abris, installations sportives sous réserve de maintenir le caractère peu équipé de la zone et de préserver le cadre paysager.**

2.3. Dans le secteur Ngv uniquement

En plus des dispositions mentionnées ci-dessus concernant les " d'équipements d'intérêt collectif et services

publics " et les affouillements et exhaussements, sont autorisés **les équipements publics (type atelier municipal) ainsi que les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage dans le cadre d'une aire de petit passage (type local technique).**

2.4. Dans le secteur Nt uniquement

En plus des dispositions mentionnées ci-dessus concernant les habitations existantes (chapitre 2.1.), seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- Les équipements liés à l'activité d'hébergement et d'accueil touristique projetée (sanitaires, abris, salle d'activité, annexes ...) sous réserve d'une bonne insertion au paysage et dans le site bâti.
- Les constructions de petits bâtiments de stockage de matériel et les serres maraichères sous réserve d'une bonne insertion au paysage et dans le site bâti. Les serres maraichères ne sont pas soumises à une règle de distance par rapport au bâti d'origine.
- Les changements de destination à condition d'être à destination d'habitat, de bureau ou d'hébergement touristique type chambre d'hôte ou gîte.

2.5. Dans le secteur Ns uniquement

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition par le **Plan de Prévention des Risques Naturels du Bassin de la Seudre et des Marais de Brouage (Porter à Connaissance du 15 décembre 2016 figurant en annexe du PLU, ainsi que tout document de mise à jour).**

2.6. Dans le secteur Nc uniquement

Sont seuls autorisés les affouillements et exhaussements liés à une activité d'extraction (carrières) ainsi que leurs ouvrages et équipements nécessaires, selon les conditions définies dans les arrêtés d'autorisation de carrière.

ARTICLE N 3 :

Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 4 :

Volumétrie et implantation des constructions (autorisées sous conditions à l'article 2)

4.1. Règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions

4.1.1. Emprise au sol maximale

- L'emprise au sol des constructions devra permettre le bon fonctionnement et le respect des normes des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

4.1.2. Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est exprimée par rapport aux voies et emprises publiques si la construction est projetée à proximité immédiate d'une voie, ou par rapport au terrain naturel si elle envisagée plus en retrait.

- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière :
 - pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif,
 - pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).
- La hauteur des locaux accessoires (annexes type garage, abri de jardin) aux habitations n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir l'article 5.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition et recommandation générale :

- *L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.*

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées **à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.**
- En bordure des autres voies, l'implantation des constructions nouvelles est libre.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée ou prescrite :
 - pour les activités autorisées,
 - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications,
 - pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
 - Pour des raisons justifiées liées à la mise en œuvre d'un assainissement autonome.
- Les locaux accessoires (annexes) à l'exception des garages et des abris pour véhicules seront édifiées **à au moins 5 mètres de l'alignement ou limite des voies ouvertes à la circulation si elles sont visibles depuis ces voies.**
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, **elles doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.**
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les locaux accessoires (annexes) à l'exception des bassins de piscine.
Ils devront cependant respecter les dispositions du Code Civil en cas de création d'une vue droite nécessitant un retrait de 1,90 m ou oblique nécessitant un retrait de 0,60 m,
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

ARTICLE N 5 :

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Prescriptions générales

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

- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes. Cette prescription n'empêche pas un traitement architectural contemporain qui devra être de qualité.

5.2. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures des constructions

5.2.1 Pour les adaptations et extensions des bâtiments anciens (principalement en pierre et moellons) (hors bâtiments agricoles)

Implantation de l'extension dans le terrain naturel :

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les extensions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Toiture :

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

Extensions :

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

Maçonneries, enduits :

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

Extensions :

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Des bardages bois pourront être mis en oeuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements :

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

Fenêtres et portes :

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

Volets :

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets roulants extérieurs sont interdits en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles (pas d'implantation en applique extérieure ni sous le linteau extérieur des fenêtres).
- Les volets battants d'aspect plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

5.2.2. Pour les adaptations et extensions des autres constructions (hors bâtiments agricoles)
--

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

Implantation de l'extension dans le terrain naturel :

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les extensions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une sur-élévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussée (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

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

Volumes :

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

Toiture :

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

Ouvertures et menuiseries :

Proportions et agencements

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

Volets et portes

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

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...

Enduits, matériaux de façades

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

- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdites.
- Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception de ceux intégrés à un projet architectural contemporain de qualité.

5.2.3 Clôtures et portails

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

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

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Dans les espaces concernés par les servitudes de protection des Monuments Historiques (AC1) et du Site Classé des Marais de Brouage (AC2), les matériaux d'aspect plastique sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse) ainsi que pour les portails.
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

Les clôtures sur rue :

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 6).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1,20 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie) d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre.
- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de l'habitation.

Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle :

Elles seront obligatoirement constituées d'une haie (voir article 6) doublée ou non :

- d'un grillage discret confondu dans la haie,
- d'une barrière en bois confondue dans la haie.

Portails neufs (dont piliers) :

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

5.2.4. Locaux accessoires (annexes ; garages, abris, locaux techniques)

- Les garages maçonnés (isolés) doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 33 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les abris (de voitures ou autre) ne devront pas être construits en matériaux précaires, ni recouverts de tôles ondulées.
- Les abris ou garages préfabriqués en métal et en matériaux d'aspect plastique sont interdits s'ils sont visibles du domaine public.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

5.2.5. Extensions et adaptations des bâtiments agricoles (hors habitations)

Extensions des bâtiments agricoles autres qu'en pierre et moellons de pays

- Les extensions doivent avoir un volume simple en harmonie avec le bâti d'origine.
- Les constructions seront de forme simple s'élevant à partir d'un plan rectangulaire sans irrégularité.
- La toiture sera à un seul faîtage avec deux versants (égaux ou pas) dont la pente sera d'environ 30 % sans rupture.
- Les matériaux auront un aspect mat.
- La couverture sera en tuiles d'aspect traditionnel ou en tôle galvanisée grise.
- Les bardages d'aspect bois naturel sont autorisés et recommandés.
- Les bardages métalliques auront une couleur sombre et neutre d'aspect mat.
- Les façades d'aspect ciment brut sont autorisées pour les soubassements ou les petits volumes.
- Les façades qui seront enduites auront un aspect traditionnel. Elles seront utilisées si la construction se situe en frange d'espace bâti.

Bâtiments anciens en pierre de pays

- La restauration et l'adaptation des bâtiments agricoles anciens en pierre et moellons de pays devront faire l'objet d'une attention particulière et tenter de respecter au mieux les dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, ouvertures) en respectant le cadre réglementaire du présent article qui concerne « les bâtiments anciens ».

Cependant, un assouplissement est apporté concernant les toitures qui, dans le cadre de la restauration d'une toiture en très mauvais état ou dans le cadre d'une extension, pourra se faire en support ondulé d'un ton s'apparentant à celui des tuiles traditionnelles.

5.3. Prescriptions de nature à protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager repérés sur les documents graphiques du Règlement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

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

5.4. Puits et autres éléments du petit patrimoine rural

Les puits et les autres éléments du petit patrimoine rural devront être préservés et si possible restaurés selon leurs dispositions et matériaux d'origine.

ARTICLE N 6 :

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir chapitre spécifique dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

6.1. Coefficient de pleine terre (surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables)

Les surfaces de pleine terre sont recommandées au sein des parcelles privées disposant de superficies suffisantes afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle,

- et de favoriser les espaces paysagers de type haies, massifs ou plantations d'arbres propices à la bio-diversité et à l'embellissement des espaces bâtis.

6.2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Plantations existantes :

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

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

Haies (clôtures) / voir essences recommandées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

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

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

Sans objet

6.4. Prescriptions nécessaires pour la préservation des éléments de paysage et sites à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les plantations et ensembles naturels repérés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus dans la mesure du possible et gérés de façon à maintenir la qualité écologique et paysagère de ces milieux (landes, prairies, haies, mares).

En cas de nécessité de remplacement, les plantations présentant un intérêt écologique et paysager seront remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- les boisements associées à des réseaux hydrographiques et milieux humides (arbres et linéaires boisés en bordure de fossés, type frênes, ormes, aulnes, chênes, peupliers...) ayant une fonction écologique et paysagère.
- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
- les vergers,
- les haies bocagères,
- les haies et bosquets qui permettent notamment une meilleure intégration des espaces bâtis.

Les milieux écologiques fragiles pourront faire l'objet de mesures de restauration spécifiques en accord avec les services gestionnaires notamment afin d'éviter la fermeture de milieux, leur assèchement et/ou la colonisation par des essences invasives...

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

Voir dispositions spécifiques dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

- Tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le service compétent de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur

- Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

- Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible.

- A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet régulé pourra être autorisé dans le réseau collecteur ou sur le domaine public par l'autorité compétente.

- Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

6.6. Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les haies bocagères composées d'essences locales et diversifiées seront favorisées / **voir essences recommandées dans les OAP.**

ARTICLE N 7 :

Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle (dont celles issues d'un changement de destination) : **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 75 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**

- Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage. Les places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

SECTION 3 : Equipement et réseaux

ARTICLE N 8 :

Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies et les accès privés aux voies et doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, ainsi que la bonne desserte des services publics de collecte des déchets.

8.1. Voirie

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

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

- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent Plan Local d'Urbanisme.

8.2. Accès aux voies publiques ou privées

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

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

ARTICLE N 9 :

Desserte par les réseaux

9.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable :

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

Eaux usées :

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.
- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.
- Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.
- Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration effluents traités dans le sol.
- Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable.
- Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Télécommunication et électricité :

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

Défense incendie :

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

9.2. Eaux pluviales Voir article 6.5

9.3. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques s'ils existent.

TITRE III / ANNEXES - LEXIQUES

Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 64
Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)	p. 64
Annexe 3 : Définition des annexes à l'habitation	p. 64
Annexe 4 : Champ d'application des éléments à protéger en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	p. 64
Annexe 5 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement	p. 66
Annexe 6 : Espaces Boisés Classés et arrêté préfectoraux	p. 67
Annexe 7 : Lexique national d'urbanisme	p. 69

Annexe 1 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

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

Annexe 2 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)

Article 640

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

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

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

Article 641

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

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

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

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

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

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

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

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

Annexe 3 : Définition des locaux accessoires (annexes)

Sont considérés comme locaux accessoires (annexes) à l'habitation les constructions suivantes :

- Abri de jardin
- Garage isolé
- Piscine
- Local technique de piscine
- Serre à usage non professionnel

Annexe 4 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. **Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.**

Article L421-4

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres 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 identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.

Article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, **il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.**

Il peut localiser, dans les zones urbaines, **les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.**

Article R. 421-23-2 du Code de l'Urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Par exception au g de l'article R. 421-23, **une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :**

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut **déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.**

Article *R421-17

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent être **précédés d'une déclaration préalable** lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23

Voir chapitre spécifique dans le Rapport de Présentation.

Annexe 5 : Zone Natura 2000 / Articles L. 414-4 et R. 414-19 du Code de l'Environnement

Article L 414-4 du Code de l'Environnement :

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 69

Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " Evaluation des incidences Natura 2000 " :

1° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ;

2° Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ;

3° Les manifestations et interventions dans le milieu naturel ou le paysage.

II.-Les programmes ou projets d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations ainsi que les manifestations et interventions prévus par les contrats Natura 2000 ou pratiqués selon les engagements spécifiques définis par une charte Natura 2000 sont dispensés de l'évaluation des incidences Natura 2000.

III.-Sous réserve du IV bis, les documents de planification, programmes ou projets ainsi que les manifestations ou interventions soumis à un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 ne font l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 que s'ils figurent :

1° Soit sur une liste nationale établie par décret en Conseil d'Etat ;

2° Soit sur une liste locale, complémentaire de la liste nationale, arrêtée par l'autorité administrative compétente.

IV.-Tout document de planification, programme ou projet ainsi que toute manifestation ou intervention qui ne relève pas d'un régime administratif d'autorisation, d'approbation ou de déclaration au titre d'une législation ou d'une réglementation distincte de Natura 2000 peut être soumis à autorisation en application de la présente section et fait alors l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Sans préjudice de l'application du IV bis, une liste locale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations ou interventions concernés est arrêtée par l'autorité administrative compétente parmi ceux figurant sur une liste nationale de référence établie par décret en Conseil d'Etat.

IV bis. — Tout document de planification, programme ou projet ainsi que manifestation ou intervention susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 et qui ne figure pas sur les listes mentionnées aux III et IV fait l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 sur décision motivée de l'autorité administrative.

V.-Les listes arrêtées au titre des III et IV par l'autorité administrative compétente sont établies au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000, en concertation notamment avec des représentants de collectivités territoriales et de leurs groupements, de propriétaires, d'exploitants et d'utilisateurs concernés ainsi que d'organisations professionnelles, d'organismes et d'établissements publics exerçant leurs activités dans les domaines agricole, sylvicole, touristique, des cultures marines, de la pêche, de la chasse et de l'extraction. Elles indiquent si l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 s'applique dans le périmètre d'un ou plusieurs sites Natura 2000 ou sur tout ou partie d'un territoire départemental ou d'un espace marin.

VI.-L'autorité chargée d'autoriser, d'approuver ou de recevoir la déclaration s'oppose à tout document de planification, programme, projet, manifestation ou intervention si l'évaluation des incidences requise en application des III, IV et IV bis n'a pas été réalisée, si elle se révèle insuffisante ou s'il en résulte que leur réalisation porterait atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000.

A défaut pour la législation ou la réglementation applicable au régime d'autorisation, d'approbation ou de déclaration concerné de définir les conditions dans lesquelles l'autorité compétente s'oppose, celles-ci sont définies au titre de la présente section. En l'absence d'opposition expresse dans un délai déterminé, le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention entre en vigueur ou peut être réalisé à compter de l'expiration dudit délai.

VII.-Lorsqu'une évaluation conclut à une atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 et en l'absence de solutions alternatives, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impérieuses d'intérêt public majeur. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge de l'autorité qui a approuvé le document de planification ou du bénéficiaire du programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, de la manifestation ou de l'intervention. La Commission européenne en est tenue informée.

VIII.-Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au VII ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la

sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur.

IX. — L'article L. 122-12 est applicable aux décisions visées aux I à V prises sans qu'une évaluation des incidences Natura 2000 ait été faite.

Annexe 6 : Espaces Boisés Classés et arrêtés préfectoraux

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 117 (V)

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne **le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement** prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

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

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article R421-23 du Code de l'Urbanisme

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

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

g) Les coupes et abattages d'arbres 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 en application de l'article L. 113-1 ;

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 de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 6

Par exception au g de l'article R. 421-23, **une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :**

1° Lorsque le propriétaire **procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts** ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut **déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.**

En application des articles L421-4 et R. 421-23-2 du Code de l'urbanisme, les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière : voir l'arrêté préfectoral portant autorisation de coupes d'arbres par catégories dans les Espaces Boisés Classés du 18 novembre 2004 ci-après :

ARRETE PREFECTORAL n°04-4118 DU 18 novembre 2004 d'autorisation de coupes par catégories

LE PREFET 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 1er octobre 2004,

Vu l'avis du Directeur Départemental de l'Equipeement en date du 1er juillet 2004,

Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

A R R E T E

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 d'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 1er 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

Arrêtés préfectoraux relatifs aux PSG et aux coupes de bois en région Poitou-Charentes
(réactualisation : juin 2014)

Référence au texte de niveau national	Principe	Charente	Charente Maritime	Deux Sèvres	Vienne
L342-1 du nouveau code forestier (L311-2 ancien CF)	Surface du bosquet à partir de laquelle tout défrichement* (quelle que soit sa grandeur) est soumis à autorisation	AP* du 02-02-2005	AP* du 18-11-2004	AP* du 7-09-2006	AP* du 3-02-2005
		Seuil fixé à 1ha.			
L124-5 du nouveau code forestier (L10 de l'ancien CF)	Surface à partir de laquelle les coupes prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumises à autorisation de l'administration après avis du CRPF Exceptions : peupleraies, garanties de gestion durable (y compris CBPS), L130-1 du code de l'urbanisme	AP* du 22-05-2007 Seuil fixé à : • 1 ha pour les futaies feuillues et les peuplements irréguliers feuillus. • 4 ha pour les autres types de peuplements.	AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
		Seuil fixé à 1 ha.			
L124-6 du nouveau code forestier (L9 de l'ancien CF)	Surface à partir de laquelle la reconstitution est obligatoire Obligation de reconstitution dans les 5 ans après coupe rase d'une certaine taille définie par Arrêté préfectoral.	AP* du 22-05-2007	AP* du 18-11-2004	AP* du 26-03-2009	AP* du 25-05-2011
		Seuil de coupe fixé à 4 ha pour les taillis simples et les futaies résineuses dans un massif d'au moins 10 ha.	Seuil de coupe fixé à 1 ha dans massif d'au moins 4 ha.		
art. L 130-1 du code de l'urbanisme	Liste de coupes autorisées au titre du code de l'urbanisme Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ou si elles sont prévues dans un Plan Simple de Gestion agréé.	AP* du 20-06-2008 • Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 40% du volume sur pied. • Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5ans. • Coupes rases de résineux de moins de 4ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans. • Coupes rases de taillis simple de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches.	AP* du 18-11-2004	AP* du 05-05-2008	AP* du 22-05-2014
		• Coupes d'amélioration effectuées à rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied. • Coupes rases de peupleraies de moins de 1ha sous réserve de reconstitution dans les 5ans. • Coupes rases de résineux de moins de 1ha sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans les 5 ans. • Coupes rases de taillis non améliorables de moins de 4ha sous réserve de respecter les souches.			

Défrichement = opération directe (abattage, dessouchage...) ou indirecte (exploitation abusive, bétail...) détruisant l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

LE PREFET
signé : Bernard TOMASINI

Annexe 7 : Lexique national d'urbanisme

Les différentes définitions sont consultables sur la « Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme » téléchargeable sur le lien ci-après.

<http://outil2amenagement.cerema.fr/juridique-le-lexique-national-d-urbanisme-a1301.html>