

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **TESSON**

VERSION NOTIFIÉE AUX PPA ET MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

## PIÈCE N° 4.a

### RÈGLEMENT ÉCRIT

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision générale	27 janvier 2003	25 mars 2005	19 décembre 2005
Modification n° 1	27 février 2006	-	15 mai 2006
Modification n°2	1 <sup>er</sup> mars 2007	-	25 septembre 2007
Modification n°3	18 janvier 2011	-	3 mai 2011
Révision simplifiée n° 1	18 janvier 2011	-	3 mai 2011
Modification n° 4	21 septembre 2015	-	8 juin 2017
Modification n° 5	12 mars 2021	-	15 décembre 2021
Modification simplifiée n° 1	10 avril 2024	-	-

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal en date du

*Le maire,*



# Sommaire

---

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U) .....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AUX ZONES Ua ET Ub .....	10
CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES A LA ZONE Ug.....	19
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU).....</b>	<b>23</b>
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU ET 1AU .....	24
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUx ET 1AUx.....	31
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A).....</b>	<b>35</b>
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	36
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N) .....</b>	<b>45</b>
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	46

# **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Tesson.

## ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

---

### **a) Substitution partielle du présent règlement à certaines dispositions du Code de l'Urbanisme**

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

Demeurent notamment applicables, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

### **b) Législations spécifiques applicables parallèlement au présent règlement**

De façon non-exhaustive, sont applicables, parallèlement au présent règlement :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières, reportées en annexe du PLU conformément à l'article L. 126-1 ;
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme.

### **c) Droit de préemption urbain**

Conformément à la délibération prise par le conseil municipal, le droit de préemption urbain s'applique dans les zones U et AU, telle que délimitées au sein de la partie graphique du présent règlement (pièce n° 4b).

### **d) Rappel des procédures relatives aux occupations et utilisations des sols**

- Conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme, les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire ;
- Conformément à l'article R. 421-9, certaines constructions sont soumises à déclaration préalable ;
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme, et selon la délibération prise à cet effet par le conseil municipal ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les « espaces boisés classés », délimités en référence à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ; les défrichements y sont interdits ;

- Les divisions de propriétés en vue de l'implantation de bâtiments sont soumises aux dispositions des articles L. 315-1 et suivants et R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les terrains de camping et aux autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique sont soumis aux dispositions des articles R. 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones, qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés au titre de l'article L131-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que les emplacements réservés visés à l'article L. 123-1-5, V du Code de l'Urbanisme.

### **a) La zone urbaine dite U**

Cette zone correspond aux 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.

### **b) La zone à urbaniser dite AU**

Cette zone correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### **c) La zone agricole dite A**

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

### **d) La zone naturelle et forestière dite N**

Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 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 ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

---

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

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

## ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS

---

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## ARTICLE 6 – INSTALLATION ET TRAVAUX DIVERS

---

Les installations et travaux divers mentionnés dans le cadre du présent règlement (articles 1 et 2), et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à **100 mètres<sup>2</sup>**, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède **2 mètres**.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L. 123-15, III, 2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

## ARTICLE 7 – OUVRAGES SPÉCIFIQUES

---

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles du règlement, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de volumétrie, de hauteur ou d'aspect extérieur pour la réalisation :

- De tout ouvrage technique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulement...) répondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- De certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes, dans la mesure où ils ne sont pas interdits par le règlement.

## ARTICLE 8 – PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

---

Sont applicables, les dispositions de l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'État, l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites ainsi que le décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Demeure également applicable, parallèlement au présent règlement, l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme, énonçant que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## ARTICLE 9 – CONDITION D'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT AU REGARD DES LOTISSEMENTS

---

En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, 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, les règles édictées par le présent règlement **sont applicables à la fois sur l'entièreté du terrain d'assiette du projet, mais également sur les lots et unités foncières qui résulteront dudit projet.**



## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE (U)**

## CHAPITRE 1 - RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES Ua ET Ub

La zone Ua correspond au bourg ancien de Tesson, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

La zone Ub correspond aux villages, hameaux anciens et aux espaces d'habitat pavillonnaire contemporain en extension du bourg et des hameaux, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

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

Il est rappelé que, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, 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, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à la fois sur l'entièreté du terrain d'assiette du projet, mais également sur les lots et unités foncières qui résulteront dudit projet.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ;
- Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et autocaravanes constituant l'habitat principal, secondaire, et/ou saisonnier de leurs utilisateurs (ou autres personnes) pour une durée de plus de 3 mois ;
- Les constructions à usage d'activités industrielles ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que tout autre dépôt de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du voisinage habité.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS

---

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La démolition de constructions de type architecture traditionnelle ou de pays, sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir ;
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général et sans changement de destination, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas

souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation des zones ;

- Les affouillements ou exhaussements répondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée ;
- L'extension et la mise aux normes des constructions existantes liées à l'exploitation agricole, à condition de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis du voisinage habité ;
- Les constructions, installations et activités des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que leurs extensions, sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du voisinage habité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

## ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

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

Les nouveaux accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, et comporter une chaussée d'au moins **3 mètres** de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques peut se voir limité si le nouvel accès présente un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes venant à l'utiliser. Cette disposition concerne également toute modification d'accès existant.

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

## ARTICLE 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEaux DIVERS

---

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 4.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

#### **4.3 Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits au sein de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces aménagements devront être adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 Réseaux électriques et de télécommunication**

Pour les nouvelles constructions et les changements de destination de constructions existantes, la desserte par les réseaux électriques et de télécommunication devra obligatoirement être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non-réglémenté.

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1 Zone Ua**

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- Si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des constructions contigües existantes, non-frappées d'alignement et situés à moins de **3 mètres** du domaine public ;
- Si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de **1,20 mètre**. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, pouvant éventuellement être employés conjointement.

Les annexes des constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Ces règles ne s'appliqueront pas à l'extension des constructions existantes lorsque leur implantation initiale diffère de celles-ci.

## 6.2 Zone Ub

Sauf indication particulière portée sur la partie graphique du règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement de la rue ;
- Soit en respectant un recul minimum de **3 mètres** de la partie principale de la construction et de **5 mètres** au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement.

Les annexes des constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Ces règles ne s'appliqueront pas à l'extension des constructions existantes lorsque leur implantation initiale diffère de celles-ci.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

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

L'implantation des constructions devra privilégier le principe de continuité du bâti, d'une limite de parcelle à l'autre.

En bordure des espaces boisés classés les constructions devront être implantées à une distance minimale de **10 mètres**.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

---

Lorsque les constructions ne sont pas jointives, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même propriété est de **3 mètres**.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

---

Non-réglémenté.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1 Dispositions communes

En toutes circonstances, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Afin de prévenir les dommages liés au ruissellement pluvial, il pourra être exigé que le plancher bas de la nouvelle construction soit réalisé à un niveau supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire.

## **10.2 Zone Ua**

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas **4,5 mètres** au point le plus haut.

## **10.3 Zone Ub**

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder **8 mètres** à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions liées à l'exploitation agricole ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas **4,5 mètres** au point le plus haut.

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

La hauteur des constructions n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.1 Rénovation et aménagements des constructions anciennes**

En règle générale, les opérations de rénovation ou d'aménagement de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine de la construction.

L'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale, et que l'identité architecturale de la construction ne soit pas compromise.

En cas de changement de destination d'une construction liée à l'exploitation agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante ;
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment ;
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

### 11.1.1 Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées seront employées en chapeau. Les couvertures en ardoise ou similaires sont interdites, sauf en cas de réfection ou d'extension de l'existant.

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

L'habillage des gouttières par caisson est interdit.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

### 11.1.2 Façades

Les constructions en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalées en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas, la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peinte.

Les constructions en moellons de pays doivent conserver leur aspect.

Les enduits à la chaux aérienne, seront de teinte claire. Les enduits de ciment sont interdits.

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

Les annexes existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprise, surélévation ou prolongement de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) sera préservé.

L'utilisation du bois en bardage peut être autorisée, notamment dans le cadre du changement de destination d'une construction liée à l'exploitation agricole.

### 11.1.3 Ouvertures

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnelle. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

### 11.1.4 Menuiseries

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais. Elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes. Les vernis, lasures et fers forgés sont proscris.

Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres, à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles.

## **11.2 Constructions neuves et modification de constructions récentes**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

### 11.2.1 Volumes

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain ne comporte que des constructions à étage.

### 11.2.2 Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %.

Les tuiles grisées ou noires sont interdites.

Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

### 11.2.3 Façades

Les façades seront :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ;
- Soit en pierre de pays.

Les teintes seront claires, de type pierre et/ou sable de pays. L'emploi à nu de tôle galvanisée, ou de matériaux préfabriqués non-revêtus, est interdit.

Sous réserve des dispositions particulières aux abris de jardin, le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

### 11.2.4 Ouvertures

Les façades vues du domaine public seront réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle.

Les couleurs vives et incongrues sont interdites.

## **11.3 Constructions liées à l'exploitation agricole**

Les constructions existantes liées à l'exploitation agricole doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

### 11.3.1 Toitures

Les couvertures doivent adopter une couleur terre cuite naturelle ou des tons sombres et mats.



### 11.3.2 Façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre, en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents.

### **11.4 Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres** sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives. Dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne, en moellons ou pierres de taille ;
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;
- Soit d'une murette de 0,60 mètre au minimum, surmontée d'une grille ou de lisses (à l'exception de tout matériau plastique) ;
- Soit de panneaux, lesquels ne pourront être autorisés qu'en limites séparatives. Les panneaux en béton, tôle résine ou plastique, de même que tout effet d'imitation, sont interdits.
- Soit d'une haie de végétaux, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre. L'autorité compétente pourra prescrire la réalisation d'un soubassement pour des raisons fonctionnelles (aménagement de voirie, gestion des eaux pluviales...).

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

En toutes circonstances, les clôtures devront présenter des caractéristiques en harmonie avec la construction principale, et ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

### **11.5 Éléments divers**

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales des constructions de style charentais ou saintongeais.

Les abris de jardin seront en bois, d'aspect naturel ou peint dans un ton proche de la pierre de pays. Les matériaux de type tôle ou résine sont interdits. Tout usage de matériaux précaires, ou de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) et laissé nus, est interdit.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

---

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

Il est exigé un minimum de **2 places** par logement, à l'exception du cas des logements locatifs sociaux, ou seule 1 place sera exigée par logement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions anciennes.

La demande devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis ou améliorés avec un prêt aidé par l'État.

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les terrains classés comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## CHAPITRE 2 - RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE Ug

La zone Ug est destinée à recevoir :

- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des activités commerciales et de service ;
- Des logements, lorsqu'ils préexistent.

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

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et autocaravane constituant l'habitat principal, secondaire, et (ou) saisonnier de leurs utilisateurs (ou autres personnes) pour une durée de plus de 3 mois ;
- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'une zone urbaine ;
- Les constructions à usage d'activités industrielles ;
- Les constructions à usage d'habitation, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;
- Les constructions et installations qui ne relèvent pas des occupations et utilisations du sol soumises à condition dans les termes de l'article 2.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La réhabilitation des constructions à usage d'habitation et leurs extensions ultérieures, existantes à la date d'approbation du PLU ;
- La création de nouveaux logements par modification de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions à destination du commerce et des services ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris lorsqu'elles sont destinées à l'hébergement.

## ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

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

Les nouveaux accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, et comporter une chaussée d'au moins **3 mètres** de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques peut se voir limité si le nouvel accès présente un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes venant à l'utiliser. Cette disposition concerne également toute modification d'accès existant.

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

## ARTICLE 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS

---

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 4.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### 4.3 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits au sein de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces aménagements devront être adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4 Réseaux électriques et de télécommunication**

Pour les nouvelles constructions et les changements de destination de constructions existantes, la desserte par les réseaux électriques et de télécommunication devra obligatoirement être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non-réglémenté.

#### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Non-réglémenté.

#### **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Non-réglémenté.

#### **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non-réglémenté.

#### **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non-réglémenté.

#### **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Non-réglémenté.

#### **ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non-réglémenté.

#### **ARTICLE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)**

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU ET 1AU

La zone AU est une zone non-équipée à vocation principale de l'habitat, destinée à être aménagée à terme et dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone AU comprend deux secteurs :

- Le secteur AUa, dont les sous-secteurs pourront être aménagés au fur et à mesure de la réalisation des équipements et des réseaux ;
- Le secteur AUb, dont les sous-secteurs seront aménagés dans des logiques d'opération d'aménagement d'ensemble, dans les conditions fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU est une zone non-équipée à vocation d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée sur le long terme. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une procédure d'évolution du PLU.

Il est rappelé que, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, 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, les règles édictées par le présent règlement sont applicables à la fois sur l'entièreté du terrain d'assiette du projet, mais également sur les lots et unités foncières qui résulteront dudit projet.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1 Zone 1AU

En zone 1AU, il est rappelé que toute construction et installation est interdite, dans l'attente d'une procédure d'évolution du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

#### 1.2 Secteur AUa

Le changement de destination des constructions à destination du commerce et des services est interdit.

#### 1.3 Autres interdictions en toutes zones et secteurs

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction, lotissement, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui ne seraient pas compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et qui ne se conforment pas aux conditions de l'article 2 ;
- L'édification de constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ;
- Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et autocaravanes constituant l'habitat principal, secondaire, et/ou saisonnier de leurs utilisateurs (ou autres personnes)



pour une durée de plus de 3 mois ;

- Les constructions à usage d'activités industrielles ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que tout autre dépôt de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve des dispositions de l'article 2 ;
- Les constructions, installations et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du voisinage habité.

## ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

### **2.1 Secteur AUa**

Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les lotissements et groupes d'habitations, excepté les habitations isolées sauf si elles sont liées physiquement à un commerce, service ou équipement ;
- Les constructions à destination du commerce et des services ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements et des réseaux à l'intérieur du secteur.

### **2.2 Secteur AUB**

Les constructions sont obligatoirement réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans les conditions définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lesquelles peuvent s'implanter librement.

### **2.3 Autres conditions**

En toutes zones et secteurs, sont autorisés les affouillements ou exhaussements répondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée.

## ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les nouveaux accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, et comporter une chaussée d'au moins **3 mètres** de largeur. Toutefois, cette largeur

peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble doivent être établies de manière à ne pas compromettre la desserte ultérieure de toute autre partie de la zone se situant en dehors de leur périmètre, sauf dispositions contraires des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS**

---

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **4.2 Assainissement des eaux usées**

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### **4.3 Eaux pluviales**

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits au sein de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire.

Ces aménagements devront être adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.4 Réseaux électriques et de télécommunication**

Pour les nouvelles constructions et les changements de destination de constructions existantes, la desserte par les réseaux électriques et de télécommunication devra obligatoirement être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non-réglémenté.

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Non-réglémenté.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

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

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

---

Lorsque les constructions ne sont pas jointives, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même propriété est de **3 mètres**.

## ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

---

Non-réglémenté.

## ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

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

Afin de prévenir les dommages liés au ruissellement pluvial, il pourra être exigé que le plancher bas de la nouvelle construction soit réalisé à un niveau supérieur à celui des voies et emprises ouvertes à la circulation, sauf impossibilité technique dument justifiée par le pétitionnaire.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas **4,5 mètres** au point le plus haut.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

## 11.1 Constructions nouvelles

### 11.1.1 Volumes

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain ne comporte que des constructions à étage.

### 11.1.2 Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %.

Les tuiles grisées ou noires sont interdites.

Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

### 11.1.3 Façades

Les façades seront :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ;
- Soit en pierre de pays.

Les teintes seront claires, de type pierre et/ou sable de pays. L'emploi à nu de tôle galvanisée, ou de matériaux préfabriqués non-revêtus, est interdit.

Sous réserve des dispositions particulières aux abris de jardin, le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

### 11.1.4 Ouvertures

Les façades vues du domaine public seront réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle.

Les couleurs vives et incongrues sont interdites.

## 11.2 Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres** sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives. Dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne, en moellons ou pierres de taille ;
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;
- Soit d'une murette de 0,60 mètre au minimum, surmontée d'une grille ou de lisses (à l'exception de tout matériau plastique) ;
- Soit de panneaux, lesquels ne pourront être autorisés qu'en limites séparatives. Les

panneaux en béton, tôle résine ou plastique, de même que tout effet d'imitation, sont interdits.

- Soit d'une haie de végétaux, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre. L'autorité compétente pourra prescrire la réalisation d'un soubassement pour des raisons fonctionnelles (aménagement de voirie, gestion des eaux pluviales...).

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

En toutes circonstances, les clôtures devront présenter des caractéristiques en harmonie avec la construction principale, et ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

### 11.3 Éléments divers

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales des constructions de style charentais ou saintongeais.

Les abris de jardin seront en bois, d'aspect naturel ou peint dans un ton proche de la pierre de pays. Les matériaux de type tôle ou résine sont interdits. Tout usage de matériaux précaires, ou de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) et laissé nus, est interdit.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

## ARTICLE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

---

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

Il est exigé un minimum de **2 places** par logement, à l'exception du cas des logements locatifs sociaux, ou seule 1 place sera exigée par logement.

La demande devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis ou améliorés avec un prêt aidé par l'État.

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies, doivent être obligatoirement plantées.

Des rideaux de végétation doivent être plantés conformément aux « espaces à planter » reportés sur la partie graphique du règlement, afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances visuelles.

Les essences végétales choisies devront répondre aux caractéristiques du site et du climat local.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUx ET 1AUx

La zone AUx est une zone non équipée destinée à recevoir immédiatement des constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux.

La zone 1AUx est une zone non-équipée à vocation de développement économique, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée sur le long terme. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une procédure d'évolution du PLU.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'édification de constructions nouvelles destinées à l'habitation ;
- L'édification de constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve des dispositions de l'article 2.

En zone 1AUx, il est rappelé que toute construction et installation est interdite, dans l'attente d'une procédure d'évolution du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage industriel et artisanal, ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôt ;
- Les dépôts de déchets de toute nature, à condition qu'ils soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées à l'alinéa précédent ;
- Les affouillements ou exhaussements répondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

### ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

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

Les nouveaux accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, et comporter une chaussée d'au moins **6 mètres** de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS

---

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 4.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### 4.3 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits au sein de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces aménagements devront être adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.4 Réseaux électriques et de télécommunication

Pour les nouvelles constructions et les changements de destination de constructions existantes, la desserte par les réseaux électriques et de télécommunication devra obligatoirement être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non-réglémenté.



## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les constructions principales doivent être implantées en respectant un recul minimum de **5 mètres** de la partie principale de la construction par rapport à l'alignement.

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

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

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

---

Lorsque les constructions ne sont pas jointives, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même propriété est de **3 mètres**.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

---

Non-réglémenté.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

En toutes circonstances, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder **10 mètres** à l'égout du toit.

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

La hauteur des constructions n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 11.1 Constructions nouvelles

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre, en bois, maçonnerie enduite, moellons. Des techniques contemporaines peuvent toutefois être mise en œuvre sous

réserve de leur qualités architecturales (vieillessement, teinte, aspect). Les bardages devront être peints.

Les couvertures seront réalisées dans des matériaux sombres et mats.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

### **11.2 Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres** sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives. Les clôtures constituées d'arbre de haut-jet ne sont pas concernées par cette disposition.

Les nouvelles clôtures seront constituées d'une haie de végétaux et/ou d'un grillage de couleur sombre. L'autorité compétente pourra prescrire la réalisation d'un soubassement pour des raisons fonctionnelles (aménagement de voirie, gestion des eaux pluviales...).

### **11.3 Éléments divers**

Les espaces destinés au dépôt ou au stockage de matériaux de toutes natures doivent faire l'objet d'une intégration paysagère à l'aide d'écrans de végétation.

## **ARTICLE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, la demande devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction. Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain du projet.

Les activités nécessitant la présence de poids-lourds devront disposer d'un espace de stationnement spécialement conçu pour la desserte, le stationnement et les manœuvres des poids-lourds.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de toute construction ou installations ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies, doivent être obligatoirement plantées.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)**

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Sont autorisées dans cette zone, les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend un secteur dit Ap, couvrant les espaces généralement non bâtis à protéger sur le plan paysager.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1. Zone A

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et autocaravanes constituant l'habitat principal, secondaire, et (ou) saisonnier de leurs utilisateurs (ou autres personnes) pour une durée de plus de 3 mois.
- Les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que tout autre dépôt de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve des dispositions de l'article 2.

#### 2. Secteur Ap

Les interdictions énoncées en zone A sont également valables dans le secteur Ap.

En sus de ces interdictions, sont également interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tout type de construction ou d'installations, hormis les exceptions mentionnées à l'article 2 ;
- Les éoliennes et antennes de plus de **12 mètres**.

## ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

### 1. Zone A

Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
  - o Qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - o Qu'elles soient implantées aux abords immédiats des constructions du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ;
  - o Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, les constructions destinées à l'exploitation agricole doivent précéder ou s'effectuer simultanément aux nouvelles constructions d'habitation ;
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que l'emprise au sol totale, y compris les annexes, créée en une ou plusieurs fois n'excède pas **200 mètres<sup>2</sup>** et qu'elle n'engendre pas une augmentation de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes de l'habitation, sous réserve de respecter les dispositions de l'article précédent et qu'elles soient implantées à moins de **20 mètres** des limites d'emprise de la construction principale existante ;
- Pour les constructions d'habitations et leurs annexes dont l'emprise au sol est supérieure à **200 mètres<sup>2</sup>**, est uniquement autorisée la réhabilitation dans la limite des volumes existants ;
- La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
  - o Qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - o Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires d'une exploitation agricole, soit par l'aménagement d'aire de camping, soit par transformation ou aménagement de constructions existantes, soit par constructions neuves, à condition que ces derniers se situent à moins de **50 mètres** du siège d'exploitation, que la surface de plancher ainsi produite ne dépasse pas **120 mètres<sup>2</sup>** et que leur aspect ne nuise pas au paysage ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) ;

- Les affouillements ou exhaussements répondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée ;
- Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat principal, secondaire, et (ou) saisonnier de leurs utilisateurs (ou autres personnes) pour une durée de plus de 3 mois.

## 2. Secteur Ap

Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) ;
- Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'à l'exploitation agricole.

## ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

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

Les nouveaux accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des ordures ménagères, et comporter une chaussée d'au moins **3 mètres** de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques peut se voir limité si le nouvel accès présente un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes venant à l'utiliser. Cette disposition concerne également toute modification d'accès existant.

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

## ARTICLE 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEAUX DIVERS

---

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### 4.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

### 4.3 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits au sein de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces aménagements devront être adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.4 Réseaux électriques et de télécommunication

Pour les nouvelles constructions et les changements de destination de constructions existantes, la desserte par les réseaux électriques et de télécommunication devra obligatoirement être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non-réglémenté.

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 6.1 Constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer en respectant un recul minimum de **3 mètres** de la partie principale de la construction et de **5 mètres** au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement.

## 6.2 Constructions à usage agricole

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

### ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de **10 mètres** des espaces boisés classés.

### ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

---

Lorsque les constructions ne sont pas jointives, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même propriété est de **4 mètres**.

### ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

---

Non-réglémenté.

### ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

En toutes circonstances, la hauteur des constructions sera mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions principales d'habitation ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes des constructions principales d'habitation ne doit pas **4,5 mètres** au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions à destination de l'exploitation agricole est limitée à **9 mètres** à l'égout du toit.

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

La hauteur des constructions n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.1 Rénovation et aménagements des constructions anciennes

En règle générale, les opérations de rénovation ou d'aménagement de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine de la construction.

L'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale, et que l'identité architecturale de la construction ne soit pas compromise.

En cas de changement de destination d'une construction liée à l'exploitation agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante ;
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment ;
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

#### 11.1.1 Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées seront employées en chapeau. Les couvertures en ardoise ou similaires sont interdites, sauf en cas de réfection ou d'extension de l'existant.

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

L'habillage des gouttières par caisson est interdit.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

#### 11.1.2 Façades

Les constructions en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalées en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas, la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peinte.

Les constructions en moellons de pays doivent conserver leur aspect.

Les enduits à la chaux aérienne, seront de teinte claire. Les enduits de ciment sont interdits.

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

Les annexes existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprise, surélévation ou prolongement de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) sera préservé.

L'utilisation du bois en bardage peut être autorisée, notamment dans le cadre du changement de destination d'une construction liée à l'exploitation agricole.

### 11.1.3 Ouvertures

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnelle. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

### 11.1.4 Menuiseries

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais. Elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes. Les vernis, lasures et fers forgés sont proscris.

Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres, à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles.

## **11.2 Constructions neuves et modification de constructions récentes**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

### 11.2.1 Volumes

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain ne comporte que des constructions à étage.

### 11.2.2 Toitures

Les toitures seront en tuiles de terre cuite creuses, de type canal ou romane et de tons mélangés. La couverture sera généralement à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 30 %.

Les tuiles grisées ou noires sont interdites.

Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

### 11.2.3 Façades

Les façades seront :

- Soit plates, enduites avec une finition talochée ou finement grattée ;
- Soit en pierre de pays.

Les teintes seront claires, de type pierre et/ou sable de pays. L'emploi à nu de tôle galvanisée, ou de matériaux préfabriqués non-revêtus, est interdit.

Sous réserve des dispositions particulières aux abris de jardin, le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

#### 11.2.4 Ouvertures

Les façades vues du domaine public seront réalisées sur le principe d'ordonnancement et de composition traditionnelle.

Les couleurs vives et incongrues sont interdites.

### **11.3 Constructions liées à l'exploitation agricole**

#### 11.3.1 Toitures

Les couvertures doivent adopter une couleur terre cuite naturelle ou des tons sombres mûts.

#### 11.3.2 Façades

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades sont de teinte sombre, en bois, en maçonnerie enduite ou en moellons. Des techniques contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents.

### **11.4 Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres** sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives. Dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne, en moellons ou pierres de taille ;
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;
- Soit d'une murette de 0,60 mètre au minimum, surmontée d'une grille ou de lisses (à l'exception de tout matériau plastique) ;
- Soit de panneaux, lesquels ne pourront être autorisés qu'en limites séparatives. Les panneaux en béton, tôle résine ou plastique, de même que tout effet d'imitation, sont interdits.
- Soit d'une haie de végétaux, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre. L'autorité compétente pourra prescrire la réalisation d'un soubassement pour des raisons fonctionnelles (aménagement de voirie, gestion des eaux pluviales...).

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

En toutes circonstances, les clôtures devront présenter des caractéristiques en harmonie avec la construction principale, et ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

### **11.5 Éléments divers**

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnancement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales des constructions de style charentais ou saintongeais.

Les abris de jardin seront en bois, d'aspect naturel ou peint dans un ton proche de la pierre de pays. Les matériaux de type tôle ou résine sont interdits. Tout usage de matériaux précaires, ou de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) et laissé nus, est interdit.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

## **ARTICLE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

## **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les terrains classés comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances visuelles le long des voies ouvertes à la circulation doivent être accompagnées de rideaux de végétation afin d'assurer leur intégration paysagère.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)**

## CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

La zone N comprend :

- Un secteur Nh, correspondant à des lieux d'habitat isolé ;
- Le secteur NI, voué à recevoir des installations de sport et de loisirs ;
- Le secteur Nc, correspondant à des sites d'anciennes carrières souterraines.

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites, toutes occupations et utilisation du sol quelle que soit leur nature, à l'exception de celles énumérées à l'article 2.

### ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

---

#### 2.1 Zone N

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et travaux liés à l'ouverture des espaces naturels au public, à condition que ces derniers soient limités, réversibles, et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les affouillements ou exhaussements répondant aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

#### 2.2 Secteur Nh

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve que l'emprise au sol totale, y compris les annexes, créée en une ou plusieurs fois n'excède pas **200 mètres<sup>2</sup>** et qu'elle n'engendre pas une augmentation de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes de l'habitation, sous réserve de respecter les dispositions de l'article précédent et qu'elles soient implantées à moins de **20 mètres** des limites d'emprise de la construction principale existante ;

- Pour les constructions d'habitations et leurs annexes dont l'emprise au sol est supérieure à **200 mètres<sup>2</sup>**, est uniquement autorisée la réhabilitation dans la limite des volumes existants.

### 2.3 Secteur NI

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations légères destinées aux activités de sport et de loisirs, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).

### 2.4 Secteur Nc

Sont autorisées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), à condition qu'elles fassent l'objet de mesures de sécurité particulières, en raison de la présomption d'un risque d'effondrement de carrières souterraines.

## ARTICLE 3 – ACCÈS ET VOIRIE

---

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

Les nouveaux accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des ordures ménagères et comporter une chaussée d'au moins **3 mètres** de largeur. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'accès direct des constructions sur les voies publiques peut se voir limité si le nouvel accès présente un risque pour la sécurité des usagers ou pour celle des personnes venant à l'utiliser. Cette disposition concerne également toute modification d'accès existant.

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

## ARTICLE 4 – ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RÉSEaux DIVERS

---

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

## 4.2 Assainissement des eaux usées

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

## 4.3 Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits au sein de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces aménagements devront être adaptés à l'opération et au terrain.

## 4.4 Réseaux électriques et de télécommunication

Pour les nouvelles constructions et les changements de destination de constructions existantes, la desserte par les réseaux électriques et de télécommunication devra obligatoirement être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Non-réglémenté.

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Les extensions des constructions existantes à destination de l'habitation seront Implantées :

- Soit à l'alignement de la rue ;
- Soit en respectant un recul minimum de **3 mètres** de la partie principale de la construction et de **5 mètres** au droit de la porte de garage par rapport à l'alignement ;
- Soit en s'appuyant sur l'alignement de la construction existante.



## ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de **10 mètres** des espaces boisés classés.

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

---

Lorsque les constructions ne sont pas jointives, la distance minimum à respecter entre deux constructions sur une même propriété est de **3 mètres**.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

---

Non-réglé.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale de l'extension d'une construction existante à destination de l'habitation ne peut excéder **6 mètres**, ou alternativement, la hauteur maximale de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas **4,5 mètres** au point le plus haut.

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.1 Rénovation et aménagements des constructions

En règle générale, les opérations de rénovation ou d'aménagement de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine de la construction.

L'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale, et que l'identité architecturale de la construction ne soit pas compromise.

En cas de changement de destination d'une construction liée à l'exploitation agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante ;

- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment ;
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

#### 11.1.1 Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, la tuile canal ou tige de botte de tonalités mélangées seront employées en chapeau. Les couvertures en ardoise ou similaires sont interdites, sauf en cas de réfection ou d'extension de l'existant.

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

L'habillage des gouttières par caisson est interdit.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

#### 11.1.2 Façades

Les constructions en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalées en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas, la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyée au ciment, ni peinte.

Les constructions en moellons de pays doivent conserver leur aspect.

Les enduits à la chaux aérienne, seront de teinte claire. Les enduits de ciment sont interdits.

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

Les annexes existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprise, surélévation ou prolongement de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...) sera préservé.

L'utilisation du bois en bardage peut être autorisée, notamment dans le cadre du changement de destination d'une construction liée à l'exploitation agricole.

#### 11.1.3 Ouvertures

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnement et de composition traditionnelle. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

#### 11.1.4 Menuiseries

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux charentais. Elles sont en bois peint de ton pastel. Les portes d'entrée simples avec ou sans imposte sont peintes. Les vernis, lasures et fers forgés sont proscris.

Des matériaux autres que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres, à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles.

#### **11.2 Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **2 mètres** sur les voies et emprises publiques ainsi qu'en limites séparatives. Dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être autorisée.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne, en moellons ou pierres de taille ;
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie ;
- Soit d'une murette de **0,60 mètre** au minimum, surmontée d'une grille ou de lisses (à l'exception de tout matériau plastique) ;
- Soit de panneaux, lesquels ne pourront être autorisés qu'en limites séparatives. Les panneaux en béton, tôle résine ou plastique, de même que tout effet d'imitation, sont interdits.
- Soit d'une haie de végétaux, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre. L'autorité compétente pourra prescrire la réalisation d'un soubassement pour des raisons fonctionnelles (aménagement de voirie, gestion des eaux pluviales...).

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

En toutes circonstances, les clôtures devront présenter des caractéristiques en harmonie avec la construction principale, et ne devront pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

#### **11.3 Éléments divers**

Les vérandas sont autorisées, sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la construction sans en perturber l'ordonnancement. Les vérandas sont interdites sur les façades principales des constructions de style charentais ou saintongeais.

Les abris de jardin seront en bois, d'aspect naturel ou peint dans un ton proche de la pierre de pays. Les matériaux de type tôle ou résine sont interdits. Tout usage de matériaux précaires, ou de matériaux destinés à être recouverts (brique, parpaing...) et laissé nus, est interdit.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

## ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

---

Les terrains classés comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.