

COMMUNE DE SABLONCEAUX

Plan Local d'Urbanisme

3. REGLEMENT ECRIT

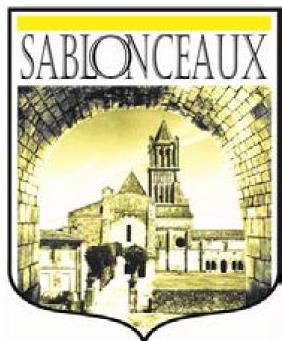
DOSSIER D'ARRET

Conseil Municipal du 28 Juillet 2025

Vu pour être annexé à la délibération du 28/07/2025



Le Maire,
Lysiane GOUGNON



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	5
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	5
Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs.....	5
Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions.....	6
Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (zonage)	7
Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	7
Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme	7
Article 7 : Reconstruction après sinistre	7
Article 8 : Les espaces boisés classés (EBC)	8
Article 9 : Adaptations mineures.....	8
Article 10 : Périmètres archéologiques.....	8
Article 11 : Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.....	9
Article 12 : Droit de Préemption urbain (DPU).....	9
Article 13 : Permis de démolir	9
Article 14 : Clôtures soumises à déclaration préalable	10
Article 15 : Dispositions relatives aux voies départementales	10
Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales	10
TITRE 2 - REGLEMENT PAR ZONES	13
LES SECTEURS UAa, UAb ET UAe	15
CHAPITRE I de UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale	16
UA I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	16
UA-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	19
CHAPITRE II de UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
UA II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	20
UA II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	23
UA II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	29
UA II-4- Stationnement	31
CHAPITRE III de UA - Équipement et réseaux.....	32
UA-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	32
UA-III-2 - Desserte par les réseaux.....	32
LA ZONE UB et le secteur UBp.....	34
CHAPITRE I de UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale	35
UB I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	35
UB-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	39

CHAPITRE II de UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
UB II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	40
UB II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	44
UB II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	50
UB II-4- Stationnement	52
CHAPITRE III de UB - Équipement et réseaux.....	53
UB-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets.....	53
UB-III-2 - Desserte par les réseaux.....	53
LA ZONE UX et secteurs UXa, UXc	55
CHAPITRE I de UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale	57
UX I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	57
UX-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	59
UX II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	60
UX II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	61
UX II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	63
UX II-4- Stationnement	64
CHAPITRE III de UX - Équipement et réseaux	65
UX-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	65
Ux-III-2 - Desserte par les réseaux	65
LA ZONE AU – secteurs AU1, AU2 et AUe.....	67
CHAPITRE I de AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites	68
AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	68
AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	70
CHAPITRE II de AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	71
AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	71
AU II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	72
AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	76
AU II-4- Stationnement	77
CHAPITRE III de AU - Équipement et réseaux	78
LA ZONE A ET LES SECTEURS Ap, Ae - STECAL Ax et At	80
CHAPITRE I de A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale	98
A-I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	98

A-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale	102
CHAPITRE II de A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	103
A-II-1 – Volumétrie et implantation des constructions.....	103
A II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	108
A II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	117
A II-4- Stationnement.....	118
CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux	119
A-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	119
A-III-2 - Desserte par les réseaux	119
LA ZONE N, LE STECAL Na ET LES SECTEURS Nc, Nca, Np	121
CHAPITRE I de N - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale	123
N I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	123
N-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	127
CHAPITRE II de N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	128
N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	128
N II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	131
N II-4- Stationnement	139
CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux	140
N-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	140
N-III-2 - Desserte par les réseaux	140
ANNEXE 1 - ESPECES VEGETALES RECOMMANDÉES, INTERDITES	142
ANNEXE 2 - PALETTE DES COULEURS.....	158
ANNEXE 3 – LISTE DES ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....	159
ANNEXE 4 – DELIMITATION DES LOTISSEMENTS DU QUARTIER « LA VIEILLE FORGE»	160

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

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

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage).

Les zones comprennent des secteurs.

ZONAGE	CARACTERISTIQUES	VOCATIONS PRINCIPALES
UAa	Centre bourg St André	<i>Habitat</i> <i>Commerces-tertiaire</i> <i>Equipements</i>
UAb	Noyaux anciens des bourgs de Toulon et Le Pont	<i>Habitat</i> <i>Evolution des commerces existants (sans création)</i>
U Ae	Secteur d'équipements bourg St André	<i>Equipements</i>
UB	Extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extension des coeurs de bourgs et cœur de village Chez Maulin Quartiers résidentiels composés/organisés (« lotissement » : bourg St André, Le Pont, Le Brandet/Chagnechet)	<i>Habitat</i>
UBp	Secteurs résidentiels peu denses, détachés des noyaux de bourgs et de villages, non organisés/structurés (urbanisation linéaire), et/ou sous-bois et/ou contraints par des risques potentiels (Le Brandet/Chagnechet, Bois de Coupe-Gorge, Champs de l'Ormeau)	<i>Evolution maîtrisée des habitations existantes</i>
UX	Zone d'activités économiques de Gâte Bien	
UXa	Secteur d'activité dans le bourg St André	<i>Artisanat-mutation vers d'autres activités économiques dont bureaux, commerces, restaurant...</i>
UXc	Secteur de la coopérative agricole (silo)	<i>Agricole</i>
AU1	Zone à urbaniser Les Genêts	<i>Habitat (avec OAP)</i>
AU2	Zone à urbaniser de Coulimbre	<i>Habitat (avec OAP)</i>
AUe	Zone à urbaniser destinée aux équipements d'intérêt collectif	<i>Equipements d'intérêt collectif (avec OAP)</i>
A	Zone agricole	<i>Agricole</i> <i>Extension et annexes habitations cadrées/limitées</i>
Ap	Zone agricole paysagère protégée (abords de l'Abbaye)	
Ae	Secteur d'équipements d'intérêt collectif (STEP, lagunage, aire de jeux)	<i>Equipements légers, installations techniques d'intérêt collectif</i>
Ax1 à Ax5	Secteurs d'activités économiques diffuses (STECAL)	<i>Activités économiques artisanales</i>
At	Secteur d'hébergement touristique/de loisirs	<i>Activité d'hébergement touristique, loisirs</i>
N	Zone naturelle	<i>Naturel</i> <i>Extension et annexes habitations cadrées/limitées</i>
Na	Secteur de l'Abbaye (STECAL)	<i>Accueil du public</i> <i>Activités liées à l'Abbaye</i>

ZONAGE	CARACTERISTIQUES	VOCATIONS PRINCIPALES
Nc	Secteur de carrières remblayées	<i>Zone naturelle d'anciennes carrières Objectifs de renaturation Inconstructible</i>
Nca	Secteur de carrières en activité	<i>Maîtrise de l'activité Retour en zone naturelle</i>
Np	Zone naturelle protégée (<i>zones de marais et abords de cours d'eau</i>)	<i>Secteur naturel protégé SRIC Inconstructible</i>

Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les 5 destinations et 23 sous-destinations

Des règles différencieront peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **23 sous-destinations limitatives** suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :

1. Exploitation agricole
2. Exploitation forestière

2. Habitation :

3. Logement
4. Hébergement

3. Commerce et activité de service :

5. Artisanat et commerce de détail
6. Restauration
7. Commerce de gros
8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
9. Hébergement hôtelier
10. Autres hébergements touristiques
11. Cinéma

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «artisanat et commerce de détail» recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

12. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
13. Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
14. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
15. Salles d'art et de spectacles
16. Équipements sportifs
17. Lieux de culte
18. Autres équipements recevant du public

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

19. Industrie
20. Entrepôt
21. Bureau
22. Centre de congrès et d'exposition
23. Cuisine dédiée à la vente en ligne

Commentaires (arrêté du 10/11/2016) : La sous-destination «industrie» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du CU s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 23 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas de demande d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (zonage)

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise, notamment :

- Au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**,
- Au titre des articles L 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : les **éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers** :
 - Le patrimoine bâti
 - Les alignements d'arbres
 - Les espaces verts protégés (espaces libres, parcs, jardins, espaces verts en interfaces agricoles...)
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : les **éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique** :
 - Les haies
 - Les zones humides
 - Les cours d'eau
 - Les fossés
 - Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales
 - Les axes de ruissellement

Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles, identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à des conditions d'aménagement particulières.

Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) :

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

Article 7 : Reconstruction après sinistre

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment à l'identique est autorisé, sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le bâtiment démolи ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.

La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés,...) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes

et dispositions réglementaires propres à l'occupation concernée.

Article 8 : Les espaces boisés classés (EBC)

Articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

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.

Article 9 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (extrait de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014).

Article 10 : Périmètres archéologiques

- **Rappel de l'article R.111.3-2 du Code de l'Urbanisme :**

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

- **Le titre III (« Des découvertes fortuites ») de la loi du 27 septembre 1941, portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire de la commune qui avertit le Préfet soit auprès du Service Régional de l'Archéologie. :**

« *Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines (...), ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou le numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le ministre des affaires culturelles ou son représentant. (...).*

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

- **La loi n°80-532 du 15 juillet 1980, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance**, protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destructions intentionnelles, elle prévoit des sanctions pénales pour quiconque porte atteinte aux monuments ou collections publiques, y compris les terrains comprenant des vestiges archéologiques.

- **La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive**, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à la « conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine ».

 - Rappel des décrets d'application du 16 janvier 2002 :

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

En particulier le décret n°2002-89 s'applique aux secteurs qui abritent des sites archéologiques majeurs, protégés également au titre de des Monuments Historiques.

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

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

Lorsque aura été prescrite la réalisation de fouilles archéologiques préventives, le permis de construire conformément à l'article L 424.2.4 du Code de l'Urbanisme, complété par la loi précitée, indiquera que les travaux de constructions ne peuvent pas être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.

- **Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive** : saisine systématique de la Direction régionale des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction régionale des Affaires Culturelles.
- **Le Code du Patrimoine (Livre V, relatif à l'archéologie préventive et aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites) :**
 - Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.
 - Conformément au Titre UU du livre V du Code du Patrimoine « les opérations d'aménagement de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde.

Article 11 : Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Article L 151-11-2 du code de l'urbanisme

Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :

- que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;
- qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Et sous réserve de l'application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche maritime.

En application de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche maritime, le principe de distance de réciprocité s'applique en espace rural.

Article 12 : Droit de Préemption urbain (DPU)

Le Droit de préemption Urbain s'applique sur l'ensemble des zones de types U et AU du PLU.

La carte sera établie à l'approbation et annexée au PLU.

Article 13 : Permis de démolir

Le permis de démolir s'applique sur l'ensemble de la commune.

Pour mémoire : délibération et carte à l'approbation du PLU

Article 14 : Clôtures soumises à déclaration préalable

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, sur l'ensemble de la commune.

Pour mémoire : délibération et carte à l'approbation du PLU

Article 15 : Dispositions relatives aux voies départementales

Pour des raisons de sécurité, les nouveaux accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés lorsque cela est possible (voie communale..).

Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès.

Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès,

Pour les accès « véhicules » le long des routes départementales, les portails peuvent être implantés en retrait de l'alignement hors agglomération (au regard de l'article R.110-2 du code de la route).

L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

CARA, 05/2025

Dispositions générales applicables à toutes les zones

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) a approuvé son zonage d'assainissement des eaux pluviales et sa notice associée par délibération n° CC-230127-G2 en date du 27 janvier 2023.

Ce zonage d'assainissement des eaux pluviales et sa notice ont été rendus publics et opposables aux tiers, sur chaque commune de la CARA, par un arrêté du Président de la CARA en date du 8 février 2023.

Le plan de zonage et sa notice sont joints en annexe du PLU.

La gestion quantitative des eaux pluviales est imposée au sein des zones urbanisées et à urbaniser des PLU, dans les cas suivants :

- Toute construction, aménagement ou imperméabilisation nouvelle,
- Toute extension
- Toute restructuration urbaine / rénovation

A- Cas général :

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, par infiltration. L'objectif est le zéro rejet vers le réseau public jusqu'à la pluie fixée pour chaque niveau de gestion déterminé sur le plan de zonage, en s'appuyant sur une gestion intégrée des eaux pluviales.

La gestion intégrée des eaux pluviales vise à :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- intégrer l'eau dans la ville et dans les aménagements, en évitant la création d'ouvrages à vocation uniquement hydraulique ;
- assumer l'inondabilité d'un territoire en la contrôlant, en raisonnant l'inondabilité à la parcelle sans report d'inondation sur d'autres parcelles ;
- gérer la pluie là où elle tombe et éviter que les eaux pluviales ne se chargent en macropolluants et micropolluants en ruisselant ;
- assumer de ne pas augmenter, voire réduire, les volumes collectés par les réseaux d'eaux pluviales ;
- adapter nos territoires au risque d'augmentation de la fréquence des événements extrêmes comme les pluies violentes, en conséquence probable du changement climatique.

Aucune gestion avec une pompe de relevage ne sera autorisée.

Le pétitionnaire est responsable du calcul et de la définition de ses ouvrages de gestion des eaux de pluie. En phase exploitation, il est responsable de l'entretien des dispositifs de gestion et de traitement des eaux pluviales.

B-Séparation des eaux pluviales :

Les cheminements et dispositifs de gestion des eaux pluviales seront strictement séparés des eaux usées et des eaux autres que des eaux pluviales (eaux d'exhaures, ...)

C-Modalités de gestion des eaux pluviales à la source :

Constructions nouvelles :

Pour un projet de construction nouvelle, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par une infiltration au plus proche de leur point de chute. Le raccordement et le rejet vers le domaine public est interdit (sauf cas exceptionnel dérogatoire si le pétitionnaire démontre l'impossibilité de gestion totale des eaux pluviales sur le périmètre de l'opération, dans ce cas une convention de rejet sera à mettre en place entre la CARA et le pétitionnaire). Un rejet total sans une gestion partielle est interdit.

Chaque projet doit gérer le niveau de pluie indiqué sur le plan de zonage d'assainissement pluvial qui est consultable sur <https://www.agglo-royan.fr/gepu> et est joint en annexe du PLU.

La gestion des eaux pluviales doit privilégier des solutions fondées sur la nature et par un système gravitaire. Des dispositifs enterrés pourront être autorisés pour gérer une partie des eaux pluviales à condition de démontrer l'impossibilité technique de réaliser entièrement du ciel ouvert.

Extension d'une construction :

Une extension est considérée comme une construction nouvelle. Elle doit donc respecter les obligations de gestion des eaux pluviales propres aux constructions neuves.

Si l'évacuation des eaux pluviales de la partie existante du projet est raccordée au réseau public d'eaux pluviales, le projet devra essayer de se déraccorder totalement ou partiellement du rejet vers le domaine public pour gérer majoritairement ses eaux de pluies à la parcelle et atteindre le zéro rejet au domaine public. En cas d'impossibilité technique, le projet devra à minima réduire son débit de fuite.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble :

Pour chaque lot/ilot, une notice décrivant précisément les aménagements et leur dimensionnement permettant la gestion de la pluie de référence à la parcelle en zéro rejet, sera remise à chaque acquéreur par l'aménageur. Les dossiers de permis de construire devront contenir un visa hydraulique du concepteur de la note, validant le projet de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

En cas de difficultés à gérer la pluie de référence à la parcelle, il pourra être admis une gestion mutualisée des eaux pluviales excédentaires, sur des espaces collectifs dimensionnés à cet effet, et uniquement à ciel ouvert (espaces verts, parking, ...)

Les espaces collectifs, voirie, stationnement, espaces verts, aires de jeux, ... :

Les espaces collectifs doivent également gérer leurs eaux pluviales avec zéro rejet jusqu'à la pluie de référence à prendre en compte sur le zonage pluvial.

Les dispositifs doivent être gravitaires et privilégier des systèmes à ciel ouvert. Une inondation temporaire de ces espaces sera autorisée.

D-Stockage pour réutilisation :

La récupération et le stockage de l'eau de pluie doivent respecter les textes en vigueur relatifs à la récupération des eaux de pluie et à son usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

TITRE 2 - REGLEMENT PAR ZONES

LES SECTEURS UAa, UAb ET UAe

Définition de la zone

Les 2 secteurs UAa et UAb correspondent à des zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle.

Le secteur UAa correspond au centre bourg de Saint André.

Il est destiné à recevoir, outre l'habitat, toutes les activités commerciales, de services et d'équipements caractéristiques du centre bourg.

Le secteur UAb correspond aux noyaux anciens des bourgs de Toulon, de Chez Chailloux et du Pont

destinés prioritairement à l'habitat, dans lesquels les activités sont limitées.

Le secteur UAe correspond au secteur d'équipements scolaires du bourg-Saint-André

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies au PLU (UAa).

Objectifs :

Le règlement de la zone vise

- à confirmer et renforcer le rôle « centre » du bourg (habitat, services, commerces...)
- à préserver le patrimoine urbain et architectural des noyaux anciens de "bourgs"
- de protéger des espaces de jardins au sein des bourgs anciens

Les règles doivent permettre de conforter le bourg en prenant en compte la qualité architecturale et paysagère et les contraintes de circulation et de stationnement, en intégrant la préservation des vues sur l'Abbaye.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de UA - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de UA - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de UA - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

UA I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X en UAa, UAb		X en UAe
	Hébergement	X en UAa, UAb		X en UAe
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X en UAa	X En UAb - l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois)	X en UAe
	Restauration	X		X en UAe
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle	X en UAa, UAb		X en UAe
	Hébergement hôtelier et touristique	X en UAa, UAb		X en UAe
	Autres hébergements touristiques		En UAa, UAb : à l'exception de l'hébergement touristique de plein air	X en UAe
	Cinéma	X en UAa		X en UAe et UAb
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le	

Secteurs UAa, UAb, UAe

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
			stationnement	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X En UAa et UAe		X En UAb
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X en UAa, UAb	X en UAe
			Sous réserve :	
			<ul style="list-style-type: none"> - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement - de pas générer de problématiques de stationnement et/ou de circulations (tous véhicules y compris agricoles) 	
			Sont autorisées :	
			<ul style="list-style-type: none"> - les nouvelles activités par changement de destination de construction existante - les extensions et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 20 % de d'emprise au sol existante et de 100 m² d'emprise au sol totale après extension 	
	Entrepôt			X
	Bureau	X En UAa et UAb		X en UAe
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Exhaussements et affouillements		<p style="text-align: center;">X</p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières 	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		<p style="text-align: center;">X</p> <p>A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement</p>	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques Les installations agrivoltaïques			X

De plus,

. Dans les trames de **zones humides recensées identifiées** sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

. Les dispositions de l'article UA-II-3-4 s'appliquent

. Dans les trames de **zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales** recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les nouvelles constructions sont interdites
- Les constructions en sous-sols sont interdites
- Les extensions de constructions existantes et annexes sont limitées : art Ua-II-1
- Les dispositions de l'article Ua-II-3-4 s'appliquent

Secteurs UAa, UAb, UAe

. Les **axes de ruissellement** identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être pris en compte et sont soumis à OAP thématique (voir volet 5.2.2 de l'OAP thématique n°5).

. **A l'intérieur des trames d'espaces verts protégés** portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :

Sont autorisés sous conditions :

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attenant.
- Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

. **Les extensions de constructions existantes et les annexes** sont limitées : art UA-II-1.

. Les travaux relatifs aux **éléments de patrimoine repérés** sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 sont soumis à autorisation.

UA-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Les programmes devront respecter les objectifs de production de logements sociaux tels que définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

CHAPITRE II de UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. *Emprise au sol*

1/ Dans les trames de **zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales** recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme les annexes et extensions de constructions existantes ne doivent pas agraver les problématiques liées à la gestion de l'eau (en lien avec l'article UA-II-3-4)

- Les extensions de constructions existantes sont autorisées dans la limite de 10 m² d'emprise et doivent être surélevées de 50 cm par rapport au terrain naturel
- Une seule annexe est autorisée, de 10 m² d'emprise maximum, et elle doit être surélevée de 50 cm par rapport au terrain naturel

2/ Dans les trames d'**espaces verts protégés** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

a) à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés en limites de zonages A ou N :

- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 15 m²

b) à l'intérieur des autres trames d'espaces verts protégés (non situées en frange agricoles ou naturelles, sur rue...):

- une extension de la construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, limitée à 20 m²
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 20 m²
- une annexe dans la limite d'une emprise de 20 m²
- une piscine
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines dès lors qu'ils s'inscrivent dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins

Dans tous les cas les constructions, aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

3/ De plus,

Les emprises sont réglementées pour les constructions à destination de :

Artisanat et commerce de détail :

En secteur UA**b** :

- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois)

Industrie :

En secteurs UA**a** et UA**b** :

Les extensions et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 20 % de d'emprise au sol existante et de 100 m² d'emprise au sol totale, après extension

Il n'est pas fixé de règle dans le cas de changement de destination d'un bâtiment existant.

Secteurs UAa**, UA**b**, UA**e****

1.2. Hauteur maximale

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout et 9,00 m au faîtiage ou à l'acrotère.

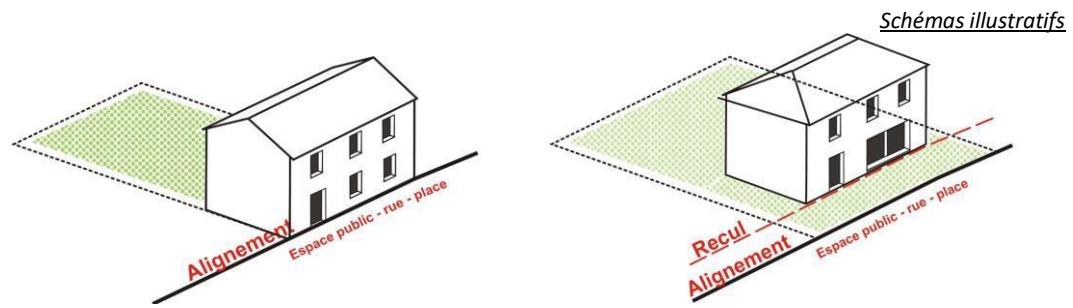
En cas d'aménagement d'immeubles existants ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et au faîtiage).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif.

1.3. *Implantations*

Rappel : les dispositions de l'article UAII-1, 1.1 (espaces verts protégés, zones de passages et d'accumulations d'eau).

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation



1- Les constructions nouvelles principales doivent être implantées en toute ou partie, dans une bande de 0 à 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.

2- Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- le long des voies départementales où un retrait supérieur peut être exigé sauf pour les extensions de constructions existantes
- en cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus ;
- pour s'harmoniser avec une construction déjà implantée en retrait en prolongement des constructions mitoyennes existantes sur l'unité foncière ou sur une unité foncière attenante : dans ces conditions, la nouvelle construction devra s'aligner sur l'une des constructions voisines afin de conserver un alignement des façades ;
- si l'alignement est assuré par un mur plein existant ou une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ;
- lorsque la configuration parcellaire ne permet pas de respecter la règle générale
- si les caractéristiques de l'espace compris dans la bande de 0 à 5 m depuis l'alignement ne permettent pas l'implantation de la construction (topographie, végétation, surface...)
- pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait
- pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant.
- Pour les constructions annexes
- Pour préserver un espace vert ou une clôture protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ou une haie protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité,

Secteurs UAa, UAb, UAe

- Pour les locaux pour la collecte des déchets ménagers.

Les clôtures

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

Toutefois, des portails peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété en respectant un recul maximum de 5 m.

Les piscines

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement.

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait dans le respect des dispositions de l'article UAII-1, 1.1 (espaces verts protégés, zones de passages et d'accumulations d'eau)

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1-Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à 3 mètres.

2-Toutefois, ces normes peuvent être différentes pour :

- les extensions et annexes à l'habitation implantées à plus de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 6 mètres. Dans ce cas, une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives devra être respectée.
- les piscines qui doivent s'implanter en retrait minimum de 1,50 mètre de la limite séparative ;
- les annexes isolées des constructions qui pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques
- les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 3 m à compter de la limite de zonages de types A, N ou d'espaces boisés classés, à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m².

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Implantations des constructions par rapport aux cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 151-23° du code de l'urbanisme

(poché bleu au plan de zonage)

- Les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 2 m minimum le long des cours d'eau
- Un retrait supérieur peut être imposé pour garantir l'accessibilité et l'entretien du cours d'eau ou la gestion de l'eau (inondation ou débordement du cours d'eau, ruissellements d'eaux pluviales...)

UA II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édition d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU et restauration de constructions anciennes

Rappel :

- *La suppression des immeubles identifiés au plan de zonage est interdite dans la mesure où ils présentent un intérêt pour l'architecture, le patrimoine et l'histoire de l'ancienne vicomté. Ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné.*
- *Il en est de même :*
 - *pour les clôtures repérées au plan par un liseré orange*
 - *pour les détails architecturaux repérés au plan par une étoile rouge*

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions repérées comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Des restitutions peuvent être admises à partir des vestiges avérés ou de source documentaire (réouverture de baies, restitution des croisées de baies à meneaux par exemple).

FACADES

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

Pierre de taille :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface.

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, sont à conserver
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Le jointolement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie avec un mortier de chaux et de sable. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays de même nature (calcaire).

Secteurs UAa, UAb, UAe

Moellons :

Les murs en moellons seront obligatoirement enduits. Dans ce cas, l'enduit sera réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays. Il sera affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille. L'enduit devra laisser les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes. L'aspect des enduits devra être lisse, talochés ou brossés. Les constructions annexes ou non enduites à l'origine feront exception à cette règle.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques sont interdits

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».

Ouvertures :

Pour les anciennes maisons (maisons de maîtres, maisons bourgeoises, maisons de village, villas) :

- L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté

Pour les anciennes dépendances (granges, chais, écuries, etc.) :

- Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés

TOITURES

Les toitures seront restaurées à l'identique en tuiles canal en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié.

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 peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible.

Les menuiseries seront placées en retrait par rapport au nu de la maçonnerie.

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier;

L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

Les fenêtres sont également à grands carreaux avec petits bois extérieurs. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel et devra faire l'objet d'une composition soignée.

Les volets traditionnels à battants bois ou aspect bois peint à lames verticales sans barres, ni écharpes ou en persiennes sont à privilégier.

Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits sur rue.

Les portes de garage en bois ou aspect bois peint sont à privilégier.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels. Le blanc pur est interdit.

MURS ET CLOS EN PIERRE

Les murs en pierre et de clos doivent être préservés.

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêttement, le traitement doit être

Secteurs UAa, UAb, UAe

réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

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

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour :

- La création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées,
- La création d'une construction à l'alignement ou la création de baies.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151- 19° du Code de l'Urbanisme) :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

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

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

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

FACADES

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

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

TOITURES

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

Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée),

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont

Secteurs UAa, UAb, UAe

autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
 - Les constructions maçonneries
 - Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, à conditions :
 - de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
 - d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel
- et sous réserve de bonne intégration paysagère

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public:

- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- Les bardages et couvertures en tôle
- Les chalets préfabriqués
- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse
- les couleurs vives

MURS

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, en moellons, enduit, recouvert d'un badigeon ou peint sans addition de colorant.

Les enduits et badigeons s'inspireront, pour la teinte et les matériaux de ceux utilisés dans la région.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- En limite des voies et des places publiques,

Leur hauteur devra être comprise entre 1,20 m et 1,50 m le long des voies ouvertes à la circulation publique. Les clôtures sont soit :

- réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,50m. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.
- ou réalisées sous forme d'un mur bahut de hauteur inférieure ou égale à 0,8 m, surmonté d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,20 m et 1,50 m.
- ou de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

La limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et le portail.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et panneaux de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, ...)

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

Dans tous les cas, les dispositions de l'article UA II-3, 6° doivent être respectées.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, activités sportives, ...etc., ne peuvent pas être réalisés en bardage métallique.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

3°) Les ouvrages techniques apparents :

Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur), les extracteurs...
- . les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public/collectif.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant. Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.

Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

4°) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions :

- de ne pas altérer l'unité de paysage de toitures en perspectives des vues sur l'abbaye et sur le bourg de faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage, notamment des vues sur l'abbaye
- d'éviter toute co-visibilité avec l'abbaye
- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture

La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture.

Il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Secteurs UAa, UAb, UAe

Implantation au sol des dispositifs :

On cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes... et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

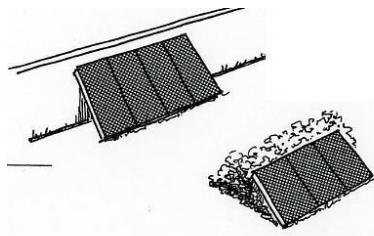


Schéma illustratif

Les façades solaires

Elles sont interdites :

- sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- sur les façades des immeubles implantés de part et d'autre de la RD117

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de vues et perspectives sur l'Abbaye. On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades est interdit :

- sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur les parties visibles depuis l'espace public
- sur tous les immeubles, s'il s'inscrit dans des faisceaux de perspectives sur l'abbaye et le bourg.

Dans les autres cas (bâtiments non protégés, hors faisceaux de perspectives, non visibles depuis l'espace public), il peut être admis sous conditions :

- L'aspect fini et la couleur du parement doivent d'intégrer en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- Le doublage de façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint à lames verticales.
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées en secteur UAe, sous condition de bonne intégration paysagère du projet.

Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Les menuiseries des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments. Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

Sur les bâtiments non protégés, la façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

Secteurs UAa, UAb, UAe

UA II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

Les plantations devront présenter un caractère paysager varié dans les essences employées et dans des choix de variétés locales (voir annexe 1 au règlement).

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

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés (jardins, espaces libres) à conserver repérés au plan identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.
- Les dispositions de l'article Ua I-1 s'appliquent.

Les alignements d'arbres et arbres identifiés sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire et sauf au droit des accès aux parcelles.

Les haies identifiées sur le document graphique réglementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.

Une liste d'essences recommandées et interdites est consultable en annexe du règlement et dans l'OAP thématique n°3.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire.

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

Lorsque l'essence abattue est une espèce endémique, elle devra être remplacée par une essence similaire indigène et lorsqu'il s'agira d'une essence exogène, elle devra être

Secteurs UAa, UAb, UAe

remplacée par une essence endémique et locale.

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées, dans le respect des objectifs du SAGE Seudre visant la non-dégradation, le maintien et la restauration des fonctionnalités et des continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans les zones repérées comme humides, tout nouveau projet entraînant une imperméabilisation, un remblaiement, un drainage, un assèchement ou une mise en eau persistante n'est permis que s'il est démontré par le pétitionnaire :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones les équipements publics d'intérêt général ;
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique ;
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ;
- Que les installations, ouvrages, travaux ou activités sont rendus nécessaires pour le bon entretien ou la restauration hydromorphologique des cours d'eau, et qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de bon état du SDAGE Adour-Garonne.

Si tel est le cas, et à défaut de toute solution alternative à un coût raisonnable visant à prioritairement éviter, ou à réduire, la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre, conformément au SDAGE Adour-Garonne.

La compensation devra prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. En cas d'absence de cette démonstration, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue.

Les fossés recensés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés

- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures susceptibles d'altérer la pleine fonctionnalité du fossé et/ou de provoquer une pollution des eaux sont interdits
- Une bande de minimum 4 mètres de largeur doit être laissée libre d'un côté du fossé afin de permettre le passage des véhicules d'entretien ; l'autre côté du fossé devra prévoir une bande libre de 2 mètres de large minimum

La gestion des eaux pluviales devra respecter l'article 16 des Dispositions générales et les préconisations de l'OAP thématique n°5.

Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées

- Les affouillements et exhaussement du sol sont interdits
- Les revêtements imperméables sont interdits
- Les clôtures pleines ou susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux sont interdites (art Ua-II-3-6)
- Les annexes et extensions de constructions existantes sont limitées et doivent être surélevées de 50 cm par rapport au terrain naturel (art Ua-II-1)

La gestion des eaux pluviales devra respecter l'article 16 des Dispositions générales et les préconisations de l'OAP thématique n°5.

Les axes de ruissellement identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être pris en compte et sont soumis à l'OAP thématique n°5 (voir volet 5.2.2).

Secteurs UAa, UAb, UAe

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

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques. Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

UA II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

Sont exigées au minimum, pour les constructions à destination de :

Habitation	<p>2 places de stationnement par logement</p> <p>Dans le cas de réhabilitation ou changement de destination d'un immeuble existant et s'il est démontré l'impossibilité de réaliser les places de stationnement demandées il pourra être accepté la réalisation d'1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, à condition de garantir l'absence d'incidences sur la sécurité, la salubrité, la circulation et le stationnement</p>
Commerce et artisanat de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Industrie	2 places de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Restaurant	4 places de stationnement

Dans le cas de création de plusieurs activités il sera demandé de regrouper et de mutualiser les surfaces de stationnement.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

Secteurs UAa, UAb, UAe

CHAPITRE III de UA - Équipement et réseaux

UA-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Voiries

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

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Les cheminements et parcours de découverte figurés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

UA-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisées dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières,

Secteurs UAa, UAb, UAe

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 public 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 des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant 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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE UB et le secteur UBp

Définition de la zone UB

La zone UB correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées, extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extension des coeurs de bourgs et au village Chez Maulin.

Quartiers résidentiels composés/organisés (« lotissement ») : bourg St André, Le Pont, Le Pontet/Chagnechet)

La proximité des équipements publics existants, en cours de réalisation ou programmés permet d'admettre immédiatement des constructions.

Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise :

- à privilégier un développement résidentiel qualitatif autour du bourg
- à requalifier les entrées de village et le tissu résidentiel « pavillonnaire » principalement
- à maîtriser l'urbanisation dans les hameaux et écarts bâties

rappel : les dispositions des règlements de lotissements de la Vieille Forge s'appliquent pendant 10 ans (07/2018/ 07/2028 (périmètres des 3 lotissements).

Définition du secteur UBp

Le secteur UBp correspond à des secteurs résidentiels aménagés et bâties :

- *moyennement denses à peu denses,*
- *détachés des noyaux de bourgs et de villages,*
- *non organisés/structurés, développés en bordure de voies (urbanisation « linéaire » ou en « doigts de gants ») : Chez Chaillou, Les Fourneaux)*
- *en bordure de voies de circulation à trafic significatif (par ex RD 117)*
- *et/ou sous-bois (Brandet/Chagnechet),*
- *proches de secteurs de carrières et dépôts (en activité ou non) (Brandet/Chagnechet, Bois de Coupe-Gorge),*
- *proches de secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales (Champs de l'Ormeau)*

Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise à permettre le développement maîtrisé des constructions à usage d'habitation existantes (extension, annexes), sans création de nouveaux logements, dans des quartiers à densité moyenne ou faible, détachés des principaux bourgs/villages, inscrits dans ou proches de secteurs sensibles à préserver de l'urbanisation et de la densification : sous-bois, ancienne carrières, carrières en activités, proximité de secteurs de passage et d'accumulation d'eaux pluviales..

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de UB - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de UB - Équipement et réseaux

Zone UB et secteur UBp

CHAPITRE I de UB - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

UB I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X En UB	X En UBp - une extension de l'existant sans création de nouveau logement dans la limite de 50 m ² de surface plancher, en une ou plusieurs fois - les annexes aux habitations Dans le respect de l'art UB-II-1	
	Hébergement	X En UB	X En UBp - l'extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 50 m ² de surface plancher (surface en extension réalisée en une ou plusieurs fois) - dans le cas de la transformation d'une construction annexe ou dépendance existante à la date d'approbation du PLU. Dans le respect de l'art UB-II-1	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X En UB et UBp Artisanat : Sous réserves : . que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat la circulation, le stationnement	

Zone UB et secteur UBp

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
			Et - de constituer l'extension et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) , dans la limite de 20 % de d'emprise au sol existante et de 50 m ² d'emprise au sol en extension	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle		X En UB Dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol En UBp Dans le volume de l'habitation ou en extension bâimentaire, dans la limite de 50 m ² (surface plancher)	
	Hébergement hôtelier			X
	Autres hébergements touristiques		X En UB A l'exception de l'hébergement touristique de plein air	X En UBp
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X En UB		X En UBp
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat la circulation, le stationnement	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat la circulation, le stationnement	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat la circulation, le stationnement	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS	Industrie		X Sous réserves : · que soient mises en œuvre toutes	

Zone UB et secteur UBp

Constructions	Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
SECONDAIRE OU TERTIAIRE		<p>dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement <p>Et</p> <p>En UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de constituer l'extension et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 20 % de d'emprise au sol existante et de 50 m² d'emprise au sol en extension <p>En UBp :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de constituer l'extension et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol en extension 	
Entrepôt		<p>X</p> <p>En UB</p> <p>Sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> . que la construction soit liée et nécessaire à une activité existante, à proximité directe . que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement <p>Et dans la limite d'une emprise au sol de 60 m²</p>	<p>X</p> <p>En UBp</p>
Bureau		<p>X</p> <p>En UB</p> <p>Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol</p> <p>En UBp</p> <p>Dans le volume de l'habitation ou en extension bâimentaire, dans la limite de 50 m² (surface plancher)</p>	
Centre de congrès et d'exposition			X

Zone UB et secteur UBp

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<p>X</p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières 	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		<p>X</p> <p>A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement</p>	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques Les installations agrivoltaïques			X

De plus,

. Dans les trames de **zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales** recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les nouvelles constructions sont interdites
- Les constructions en sous-sols sont interdites
- Les extensions de constructions existantes et annexes sont limitées : art Ub-II-1
- Les dispositions de l'article Ub-II-3-4 s'appliquent

. Les **axes de ruissellement** identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être pris en compte et sont soumis à OAP thématique (voir volet 5.2.2 de l'OAP thématique n°5).

. A l'intérieur des trames **d'espaces verts protégés** portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :

Sont autorisés sous conditions :

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attenant.
- Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).
- les aménagements légers non bâties, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

. **Les extensions de constructions existantes et les annexes** sont limitées : art Ub-II-1.

. Les travaux relatifs aux **éléments de patrimoine repérés** sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 sont soumis à autorisation.

UB-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Les programmes devront respecter les objectifs de production de logements sociaux tels que définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

Zone UB et secteur UBp

CHAPITRE II de UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. *Emprise au sol*

1 / L'emprise au sol est limitée :

En zone UB	à 70 % de la superficie des terrains.
En secteur UBp	à 60 % de la superficie des terrains.

Les surfaces au sol des bâtiments ainsi que les terrasses et piscines sont comptabilisés dans cette emprise.

2 / Les emprises maximales des extensions d'habitation et des annexes en secteur UBp

Extension de l'habitation :

Logement :

-l'extension de la construction principale à usage d'habitation est limitée à 50 % de l'emprise existante, dans la limite d'une surface d'emprise de 50 m² (surface en extension réalisée en une ou plusieurs fois)

Hébergement :

- sous la forme d'une extension de la construction principale dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU , dans une limite de 50 m² de surface plancher (surface en extension réalisée en une ou plusieurs fois)
- dans le cas de la transformation d'une construction annexe ou dépendance existante à la date d'approbation du PLU.

Constructions annexes :

- le nombre des bâtiments annexes est limité à 3 bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale cumulée de 60 m² maximum.
- l'emprise au sol est limitée à 30 m² maximum par bâtiment.
- pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 15 m² par bâtiment.

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 50 m².

3 / Les emprises maximales des constructions pour les sous destinations suivantes :

Commerce et artisanat de détail	En zone UB	Une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol supplémentaire
	En secteur UBp	Une extension unique des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 20 m ² d'emprise au sol supplémentaire
Activités de services avec accueil de clientèle Bureaux	En zone UB	50 m ² d'emprise au sol
	En secteur UBp	Dans le volume de l'habitation ou en extension bâimentaire, dans la limite de 50 m ² (surface plancher)

Zone UB et secteur UBp

4/ Dans les trames de zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme les annexes et extensions de constructions existantes ne doivent pas agraver les problématiques liées à la gestion de l'eau (en lien avec l'article UB-II-3-4)

- Les extensions de constructions existantes sont autorisées dans la limite de 10 m² d'emprise et doivent être surélevées de 50 cm par rapport au terrain naturel
- Une seule annexe est autorisée, de 10 m² d'emprise maximum, et elle doit être surélevée de 50 cm par rapport au terrain naturel

5/ Dans les trames d'espaces verts protégés identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

En UB :

a) à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés en limites de zonages A ou N :

Sont autorisés,

- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 15 m²

b) à l'intérieur des autres trames d'espaces verts protégés (non situées en frange agricoles ou naturelles, sur rue...):

Sont autorisés,

- une extension de la construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, limitée à 20 m²
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 20 m²
- une annexe dans la limite d'une emprise de 20 m²
- une piscine
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines dès lors qu'ils s'inscrivent dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins

Dans tous les cas les constructions, aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

En secteur UBp :

Sont seules autorisés,

- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

1.2. Hauteur maximale

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

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

En zone UB	La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 m à l'égout du toit ou 8 m au faîte ou à l'acrotère. Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'harmonisation avec les constructions voisines.
En secteur UBp	Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut sans dépasser 6 m à l'égout et 8 m au faîte ou à l'acrotère, sans excéder le niveau de faîte de la construction initiale.

Zone UB et secteur UBp

Les bâtiments annexes détachés de la construction principale doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 5 m.

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

1.3. *Implantations*

Rappel : les dispositions de l'article UBII-1, 1.1 (espaces verts protégés, zones de passages et d'accumulations d'eau).

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

1. Les constructions principales (nouvelles), au nu du mur de façade devront être implantées :

- En respectant la ligne de retrait portée au plan
- En l'absence de ligne de retrait portée au plan :
 - Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue,
 - soit dans le prolongement des murs de clôture,
 - soit dans une bande comptée depuis l'alignement, de 0 à 8 m.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- le long des voies départementales où un retrait supérieur peut être exigé (sauf pour les extensions de constructions existantes)
- en cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus ; dans ce cas les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions existantes ou voisines
- pour s'harmoniser avec une construction déjà implantée en retrait en prolongement des constructions mitoyennes existantes sur l'unité foncière ou sur une unité foncière attenante : dans ces conditions, la nouvelle construction devra s'aligner sur l'une des constructions voisines afin de conserver un alignement des façades ;
- si l'alignement est assuré par un mur plein existant ou une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol ;
- lorsque la configuration parcellaire ne permet pas de respecter la règle générale
- si les caractéristiques de l'espace compris dans la bande de 0 à 8 m depuis l'alignement ne permettent pas l'implantation de la construction (topographie, végétation, surface...)
- pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait
- pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant.
- Pour les constructions annexes
- Pour préserver un espace vert ou une clôture protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ou une haie protégée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Pour des raisons de sécurité ou d'accessibilité,
- Pour les locaux pour la collecte des déchets ménagers.

Les garages, construction annexes, doivent être implantés :

- Soit à l'alignement,
- Soit en continuité de la construction existante
- Soit en retrait dans le respect des distances minimales imposée en limites de zones A et N.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement

En outre :

- Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus).
- Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles principales peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3,00 m de la limite séparative

Les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative ou à 2 m minimum des limites séparatives

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m des limites séparatives.

Ces normes peuvent être différentes pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

En limites de zonages de types A, N et d'espaces boisés classés :

- Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 3 m à compter de la limite de zonages de types A ou N, à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieure à 15 m².

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

UB II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 151-19 du C. de l'U.).

« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) . – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édition d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU et restauration de constructions anciennes

Rappel :

- *La suppression des immeubles identifiés au plan de zonage est interdite dans la mesure où ils présentent un intérêt pour l'architecture, le patrimoine et l'histoire de l'ancienne vicomté. Ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné.*
- *Il en est de même :*
 - pour les clôtures repérées au plan par un liseré orange
 - pour les détails architecturaux repérés au plan par une étoile rouge

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions repérées comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâties, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Des restitutions peuvent être admises à partir des vestiges avérés ou de source documentaire (réouverture de baies, restitution des croisées de baies à meneaux par exemple).

FACADES

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

Pierre de taille :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface.

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, sont à conserver
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Le jointolement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie avec un mortier de chaux et de sable. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays de même nature (calcaire).

Moellons :

Les murs en moellons seront obligatoirement enduits. Dans ce cas, l'enduit sera réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays.
 Il sera affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille.
 L'enduit devra laisser les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.
 L'aspect des enduits devra être lisse, talochés ou brossés.
 Les constructions annexes ou non enduites à l'origine feront exception à cette règle.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.

Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques sont interdits

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».

Ouvertures :

Pour les anciennes maisons (maisons de maîtres, maisons bourgeoises, maisons de village, villas) :
 - L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté

Pour les anciennes dépendances (granges, chais, écuries, etc.) :

- Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés

TOITURES

Les toitures seront restaurées à l'identique en tuiles canal en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié.

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 peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible.

Les menuiseries seront placées en retrait par rapport au nu de la maçonnerie.

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier;

L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

Les fenêtres sont également à grands carreaux avec petits bois extérieurs. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel et devra faire l'objet d'une composition soignée.

Les volets traditionnels à battants bois ou aspect bois peint à lames verticales sans barres, ni écharpes ou en persiennes sont à privilégier.

Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits sur rue.

Les portes de garage en bois ou aspect bois peint sont à privilégier.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels. Le blanc pur est interdit.

MURS ET CLOS EN PIERRE

Les murs en pierre et de clos doivent être préservés.

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

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

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour :

- La création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées,
- La création d'une construction à l'alignement ou la création de baies.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

2°) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151- 19° du Code de l'Urbanisme) :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

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

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

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

FACADES

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

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

TOITURES

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

Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée),

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
 - Les constructions maçonneries
 - Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, à conditions :
 - de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
 - d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel
- et sous réserve de bonne intégration paysagère

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public:

- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- Les bardages et couvertures en tôle
- Les chalets préfabriqués
- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse
- les couleurs vives

MURS

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit.

Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, en moellons, enduit, recouvert d'un badigeon ou peint sans addition de colorant.

Les enduits et badigeons s'inspireront, pour la teinte et les matériaux de ceux utilisés dans la région.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- En limite des voies et des places publiques,

Leur hauteur devra être comprise entre 1,20 m et 1,50 m le long des voies ouvertes à la circulation publique. Les clôtures sont soit :

- réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,50m. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.
- ou réalisées sous forme d'un mur bahut de hauteur inférieure ou égale à 0,8 m, surmonté d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,20 m et 1,50 m.
- ou de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

La limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et le portail.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et panneaux de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, ...)

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

Dans tous les cas, les dispositions de l'article UB II-3, 6° doivent être respectées.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, activités sportives, ...etc., ne peuvent pas être réalisés en bardage métallique.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

3°) Les ouvrages techniques apparents :

Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur), les extracteurs...
- . les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public/collectif.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant. Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.

Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

4°) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions :

- de ne pas altérer l'unité de paysage de toitures en perspectives des vues sur l'abbaye et sur le bourg de faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage, notamment des vues sur l'abbaye
- d'éviter toute co-visibilité avec l'abbaye
- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les

capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture
La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
Il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Implantation au sol des dispositifs :

On cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes... et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

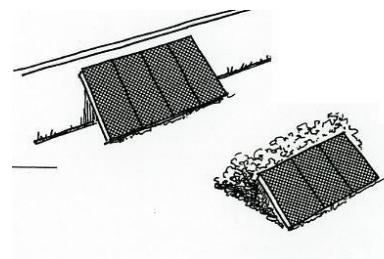


Schéma illustratif

Les façades solaires

Elles sont interdites :

- sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- sur les façades des immeubles implantés de part et d'autre de la RD117

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de vues et perspectives sur l'Abbaye. On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades est interdit :

- sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur les parties visibles depuis l'espace public
- sur tous les immeubles, s'il s'inscrit dans des faisceaux de perspectives sur l'abbaye et le bourg.

Dans les autres cas (bâtiments non protégés, hors faisceaux de perspectives, non visibles depuis l'espace public), il peut être admis sous conditions :

- L'aspect fini et la couleur du parement doivent d'intégrer en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- Le doublage de façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint à lames verticales.
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité.

Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Les menuiseries des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments. Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

Sur les bâtiments non protégés, la façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

UB II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

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

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés (jardins, espaces libres) à conserver repérés au plan identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les dispositions de l'article UB I-1 s'appliquent.
- En zone UB : les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise portée au plan en espace vert, jardin ou parc.
- En secteur UBp : l'emprise portée au plan en espaces verts doit être maintenue intégralement.

Les alignements d'arbres et les arbres identifiés sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire et sauf au droit des accès aux parcelles.

Les haies identifiées sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.

Une liste d'essences recommandées et interdites est consultable en annexe du règlement et dans l'OAP thématique n°3.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire.

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

Zone UB et secteur UBp

Lorsque l'essence abattue est une espèce endémique, elle devra être remplacée par une essence similaire indigène et lorsqu'il s'agira d'une essence exogène, elle devra être remplacée par une essence endémique et locale.

Les fossés recensés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures susceptibles d'altérer la pleine fonctionnalité du fossé et/ou de provoquer une pollution des eaux sont interdits
- Une bande de minimum 4 mètres de largeur doit être laissée libre d'un côté du fossé afin de permettre le passage des véhicules d'entretien ; l'autre côté du fossé devra prévoir une bande libre de 2 mètres de large minimum

La gestion des eaux pluviales devra respecter l'article 16 des Dispositions générales et les préconisations de l'OAP thématique n°5.

Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées

- Les affouillements et exhaussement du sol sont interdits
- Les revêtements imperméables sont interdits
- Les clôtures pleines ou susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux sont interdites (art Ub-II-3-6)
- Les annexes et extensions de constructions existantes sont limitées et doivent être surélevées de 50 cm par rapport au terrain naturel (art Ub-II-1)

La gestion des eaux pluviales devra respecter l'article 16 des Dispositions générales et les préconisations de l'OAP thématique n°5.

Les axes de ruissellement identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être pris en compte et sont soumis à l'OAP thématique n°5 (voir volet 5.2.2).

5. *Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement*

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligation en termes de gestion des eaux pluviales

6. *Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux*

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

UB II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques ou privées).

Véhicules motorisés :

Sont exigées au minimum, pour les constructions à destination de :

Habitation	2 places de stationnement par logement
Commerce et artisanat de détail Industrie	2 places de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
Activités de services avec accueil de clientèle Bureau	1 place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de UB - Équipement et réseaux

UB-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les cheminements et et parcours de découverte figurés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Voiries

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

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

UB-III-2 - Desserte par les réseaux

1. *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif*

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisées dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées domestiques traitées, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

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 public 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 des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant 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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE UX et secteurs UXa, UXc

Définition de la zone

La **zone UX** correspond à la zone d'activités économiques de Gâte Bien.

Le **secteur UXa** correspond au site d'activités au sud du bourg de Saint-André.

Le **secteur UXc** correspond au secteur de la coopérative et des silos agricoles.

Objectifs :

Le règlement de la zone vise à permettre le confortement et l'aménagement des activités économiques.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de UX - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de UX - Équipement et réseaux

Zone UX et secteurs UXa et UXc

CHAPITRE I de UX - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

UX I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X En UXc	X En UX, UXa
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X En UXa Sous conditions (cumulatives): - de fonction, indispensable au gardiennage ou fonctionnement de l'activité - d'une surface max de 60 m ² de surface plancher - dont le volume est intégré au bâtiment d'activité	X En UX et UXc
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X En UXa	X En UX Commerce de détail en annexe à une activité de production sur place, limité à une surface de 60 m ²	X En UXc
	Restauration	X En UXa		X En UX et UXc
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle	X En UXa		X En UX et UXc
	Hébergement hôtelier			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des	X		

Zone UX et secteurs UXa et UXc

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
			X En UXc Si lié et nécessaire à la coopérative agricole en UXa Sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers Et à conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, l'habitat, la circulation, le <u>stationnement</u> - de constituer l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X En UX	X En UXc Si lié et nécessaire à la coopérative agricole en UXa à conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement - de constituer l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante	
	Entrepôt	X En UX	X En UXc Si lié et nécessaire à la coopérative agricole en UXa à conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement - de constituer l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante	X en UXa
	Bureau	X En UXa		X en UX, UXc
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X En UX À condition que cela soit lié à une activité de production présente sur place.	X en UXa, UXc

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Zone UX et secteurs UXa et UXc

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		<p>X</p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières 	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		<p>X</p> <p>A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement</p>	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		En UX : sauf ceux liés aux activités en place ?	X
Les parcs photovoltaïques			X
Les installations agrivoltaïques			X
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)	X en UXc		X En UX, UXa

UX-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zone UX et secteurs UXa et UXc

CHAPITRE II de UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. *Emprise au sol*

En zone UX et secteur UXc :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UXa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

1.2. *Hauteur maximale*

En zone UX

Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère (mesurée à partir du sol naturel).

En secteur UXa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère ou 10 mètres au faîte.

En secteur UXc :

Il n'est pas fixé de règle.

1.3. *Implantations*

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

En zone UX :

Les constructions doivent respecter un recul au moins égal à 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD117.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou dans une bande de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

En secteurs UXa et UXc :

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Implantations par rapport aux limites séparatives

En zone UX et secteur UXc :

Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait de 5 m maximum des limites séparatives.

En secteur UXa :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

Zone UX et secteurs UXa et UXc

UX II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des Constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) . – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

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

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

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

En zone UX, secteurs UXa et UXc

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les façades de ton « blanc pur » et matériaux réfléchissants.
- Les couvertures de type tôle ou plastique ondulés, à courtes ondes, sont interdites.

Panneaux solaires :

Ils devront soit être intégrés, encastrés ou surimposés dans la toiture existante, soit implantés au sol.

En zone UX :

La couleur des revêtements des façades et des toitures doit être choisie dans les gammes d'ocre claire à brun. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade (20%). Sont à privilégier les matériaux tels que le bois, la pierre, le verre, le béton ou l'acier.

Clôtures

Si une clôture est établie en bordure des voies, en bordure d'emprises publiques ou en limites séparatives, celle-ci ne pourra avoir une hauteur supérieure à 2 m.

Une dérogation est possible si la nature de l'activité le justifie, sans dépasser une hauteur de 3m.

En cas d'utilisation de grillages pour les clôtures, ceux-ci devront être rigides et de couleur foncée pour faciliter l'intégration paysagère.

Ils devront être doublés d'une haie arbustive en limite de zones de type A et N. Celle-ci sera composée d'essences locales (se reporter à liste d'essences recommandées annexée au règlement écrit et consultable

Zone UX et secteurs UXa et UXc

également dans l'OAP thématique n°3). Il est préconisé d'associer des végétaux de hauteurs différentes pour former une haie multistrate (exemple : Eglantier, Fusain d'Europe, Troène commun, Prunellier, Erable champêtre, Noisetier commun, Aubépine monogyne, Chèvrefeuille).

En secteur UXa :

1 - Sont interdits :

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les façades de ton « blanc pur » et matériaux réfléchissants.

2 - Les couvertures :

Les couvertures seront de type tuile creuse ou romane de teinte naturelle.

Les tuiles creuses en chapeau, posées sur support, sont autorisées.

Des dispositions différentes pourront être adoptées :

- dans le cadre de créations architecturales particulières (acières prélaqués, etc.).
- dans le cas d'activités spécifiques nécessitant l'utilisation de serres : verre ou matériau translucide.

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

3 - Les clôtures :

Leur hauteur est limitée 2 m.

Les clôtures doivent être constituées de murs enduits,

En limite de zone de type A, les clôtures végétale (haies denses taillées, doublées ou non d'un grillage) sont autorisées.

Les adjonctions d'éléments ou panneaux (notamment panneaux métalliques ou plastique, colorés) sont interdites.

4. Les édifices techniques:

Les édifices techniques (transformateurs, etc...) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

5. Les appareils de climatisation, les extracteurs

Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique.

Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

UX II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

En UX :

Un coefficient de pleine terre de 25% minimum devra être respecté.

Le calcul de ce coefficient est le suivant :

$$C_{pt} = 1 - \frac{(total \ des \ surfaces \ imperméables \times 1 + total \ des \ surfaces \ semi-perméables \times 0,4 + total \ des \ surfaces \ perméables \times 0)}{surface \ de \ la \ parcelle}$$

Surface imperméable Coefficient = 1 Béton, bitume, dalles jointive (joints ciments), ...				
Surface semi-perméable Coefficient = 0,4 Dallage sans joint ou à joints large, grave compact, pavé autobloquant, toiture végétalisée, ...				
Surface perméable Coefficient = 0 Plantation pleine terre, allée gravillonnée				

En Uxa, UXc :

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

En zone UX et secteurs UXa et UXc :

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

En zone UX :

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin d'intégrer les travaux et installations divers dans le paysage.

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

Sans objet

Zone UX et secteurs UXa et UXc

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et des sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

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

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

UX II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

En zone UX :

Sous réserves de l'application des dispositions ci-dessus, il est imposé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 50m² d'emprise au sol.

Toutefois, cette disposition peut être adaptée en cas de mutualisation du stationnement au sein de la zone.

Il est vivement recommandé

- de favoriser le photovoltaïque (ombrières)
- et/ou le verdissement des espaces de stationnement afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

En secteur UXa :

Il est imposé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 2,50 m X 5 m.

Zone UX et secteurs UXa et UXc

CHAPITRE III de UX - Équipement et réseaux

UX-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

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

Les cheminements et parcours de découverte figurés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

Ux-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

1. Eau potable

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

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

2. Assainissement

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

a) Eaux usées

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 public 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 des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant 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.

b) Eaux pluviales

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

LA ZONE AU – secteurs AU1, AU2 et AUe

Définition de la zone

La zone AU correspond aux secteurs à urbaniser du bourg Saint-André, qui comporte :

- le **secteur AU1 des Genêts** (habitat)
- Le **secteur AU2 de Coulimbre** (habitat), secteur de nouvellement urbain/mutation d'un ancien dépôt agricole
- Le **secteur AUe** (équipements d'intérêt collectif)

Objectifs :

Les secteurs AU1 et AU2 sont destinés à l'accueil de nouvelles habitations.

Le secteur AUe est destiné à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif.

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

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de AU - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de AU - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de AU - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X en AU1 et AU2		X en AUe
	Hébergement	X en AU1 et AU2		X en AUe
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X en AUe		X en AU1 et AU2
	Salles d'art et de spectacles	X en AUe		X en AU1 et AU2
	Équipements sportifs	X en AUe		X en AU1 et AU2
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	

Zone AU – secteurs AU1, AU2, AUe

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

En outre,

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

- soit qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;
- soit qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant au moins 6 lots ou logements en zones AU1 et AU2,

et sous réserve :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone,
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

De plus,

. Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

. Les lots directement accessibles depuis la rue de Coulimbre peuvent être aménagés (2 lots minimum), dans le respect des dispositions de l'OAP sectorielle correspondante.

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : <ul style="list-style-type: none"> - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières 	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X

Zone AU – secteurs AU1, AU2, AUe

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques Les installations agrivoltaïques			X

De plus,

. Dans les **trames de zones d'écoulement des eaux pluviales** recensées, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux de pluie vers les points de collecte et d'infiltration.
- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre pour permettre les interventions sur les canalisations du réseau public par les services et l'entretien des ouvrages et fossés.

. A l'intérieur des **trames d'espaces verts protégés** portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :

En zone AUe :

Sont autorisés :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, parcours sportifs...)
- les allées d'accès, cheminement piétons

En zones AU1 et AU2 :

- aucune construction n'est autorisée ; l'espace doit être entretenu, engazonné et/ou planté.

AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

Sans objet.

Mixité sociale

Les programmes devront respecter les objectifs de production de logements sociaux tels que définis par le Programme Local de l'Habitat (PLH) sauf impossibilité avérée, notamment en l'absence de bailleur social acceptant de prendre en charge ces logements.

Zone AU – secteurs AU1, AU2, AUe

CHAPITRE II de AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. *Emprise au sol*

Les surfaces au sol des bâtiments ainsi que les terrasses et piscines sont comptabilisés dans cette emprise.

En zones AU1 et AU2 :

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la superficie des terrains.

En secteur AUe :

L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie des terrains.

1.2. *Hauteur maximale*

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

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

En secteurs AU1 et AU2 :

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout et 9,00 m au faîte ou à l'acrotère.

Les bâtiments annexes détachés de la construction principale doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîte.

En secteur AUe :

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout et 10,00 m

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

1.3. *Implantations*

Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

En secteurs AU1 et AU2 :

Les constructions principales (nouvelles), au nu du mur de façade devront être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue
- soit dans le prolongement des murs de clôture,
- soit en retrait dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m de l'alignement

En secteur AUe :

Les constructions devront être implantées à au moins 10 m de l'alignement sur rue.

Zone AU – secteurs AU1, AU2, AUe

Implantations par rapport aux limites séparatives

En secteurs AU1 et AU2 :

- Les constructions nouvelles principales peuvent s'implanter en limite(s) séparatives(s) ou se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3,00 m de la limite séparative
- Les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative ou à 2 m minimum des limites séparatives.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 m des limites séparatives.
- L'implantation doit respecter les orientations définies à l'OAP.
- Les constructions de toute nature sont interdites (constructions et clôtures)
 - en zones AU1, dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N
 - en zones AU2, dans une bande de 2 m à compter de la limite de zonages de types A ou N

En secteur AUe :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparatives(s) ou se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3,00 m de la limite séparative
- Les constructions sont interdites (sauf clôtures), dans la bande d'espaces verts protégés portée au plan de zonage (Art L 151-19 du cu)

AU II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1°) Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Prescriptions générales

En secteurs AU1 et AU, AUe2 :

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

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

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

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

En secteurs AU1 et AU2 :

FACADES

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

Zone AU – secteurs AU1, AU2, AUe

- les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.
 - les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.
 - les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.
 - les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.
 - les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.
- Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement)

TOITURES

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

Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

Les toitures des constructions principales et de leurs extensions doivent être :

1. en règle générale :
 - à deux pans, ou à 4 pans uniquement pour les constructions avec étages,
 - en tuiles de couleur terre cuite, de tons mêlés

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

2. la création d'un toit terrasse est admise sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La couverture des annexes ne doit pas avoir un aspect précaire (ex : les plaques type « fibro-ciment gris » sont interdites..).

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements d'intérêt collectif qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonneries
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, à conditions :
 - de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
 - d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

et sous réserve de bonne intégration paysagère

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public:

- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- Les bardages et couvertures en tôle
- Les chalets et modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse
- les couleurs vives

Zone AU – secteurs AU1, AU2, AUe

PISCINES

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle.

MURS

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit. Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, en moellons, enduit, recouvert d'un badigeon ou peint sans addition de colorant.

Les enduits et badigeons s'inspireront, pour la teinte et les matériaux de ceux utilisés dans la région.

CLOTURES

Recommandations : les travaux de clôture en façade sur rue seront soumis à demande d'alignement avant le commencement des travaux. Cette demande devra être déposée en mairie.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

- En limite des voies et des places publiques,

Leur hauteur devra être comprise entre 1,20 m et 1,50 m le long des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures sont soit :

- réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,50m. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.
- ou réalisées sous forme d'un mur bahut de hauteur inférieure ou égale à 0,8 m, surmonté d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,20 m et 1,50 m.
- ou de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

La limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et le portail.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et panneaux de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, ...)

Les clôtures végétales avec ou sans grillage sont à privilégier en limites de zone agricole (de type A).

Dans tous les cas, les dispositions de l'article AU II-3, 6° doivent être respectées.

En secteur AUe :

Les équipements d'intérêt collectif devront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

2°) Les ouvrages techniques apparents :

Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur), les extracteurs...
- . les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public/collectif.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant. Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.

Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

3°) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

Les panneaux solaires et photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions :

- de ne pas altérer l'unité de paysage de toitures en perspectives des vues sur l'abbaye et sur le bourg de faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage, notamment des vues sur l'abbaye
- d'éviter toute co-visibilité avec l'abbaye
- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture

La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
Il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Implantation au sol des dispositifs :

On cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes... et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

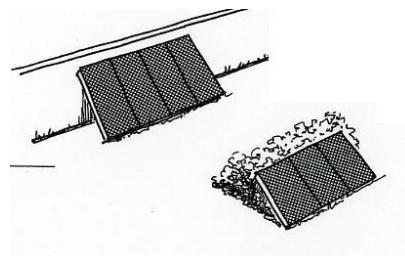


Schéma illustratif

Les façades solaires

Elles sont interdites :

- sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- sur les façades des immeubles implantés de part et d'autre de la RD117

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de vues et perspectives sur l'Abbaye.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Zone AU – secteurs AU1, AU2, AUe

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades est interdit :

- sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur les parties visibles depuis l'espace public
- sur tous les immeubles, s'il s'inscrit dans des faisceaux de perspectives sur l'abbaye et le bourg.

Dans les autres cas (bâtiments non protégés, hors faisceaux de perspectives, non visibles depuis l'espace public), il peut être admis sous conditions :

- L'aspect fini et la couleur du parement doivent d'intégrer en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- Le doublage de façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint à lames verticales.
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité.

Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Les menuiseries des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments. Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

Sur les bâtiments non protégés, la façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.

AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les parties de terrain non construites et non utilisées par les aires de stationnement sont plantées et convenablement entretenues.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement et OAP thématique n°3).

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

Zone AU – secteurs AU1, AU2, AUe

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Sans objet.

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

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

AU II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques ou privées).

Véhicules motorisés :

Pour les constructions à destination de logement / hébergement :

- 2 places par logement

Des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues pour toute opération de 4 logements ou plus :

- un minimum de 0,5 place par logement

Véhicules 2 roues non motorisés :

Les constructions neuves à destination de logement doivent comporter un espace ou un local dédié au stationnement des 2 roues non motorisés (vélos), dans la construction principale ou en annexe.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de AU - Équipement et réseaux

AU-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

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

Les principes d'accès et de desserte, les liaisons douces inscrites aux orientations d'aménagement doivent être respectées.

AU-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

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 public 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 des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant 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.

Eaux pluviales

En zone AU, l'aménagement de la zone sera conditionné à la présence ou à la création d'un exutoire pluvial. Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

Zone AU – secteurs AU1, AU2, AUe

. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux, devront préférentiellement être mis en souterrain ou par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

LA ZONE A ET LES SECTEURS Ap, Ae - STECAL Ax et At

Définition de la zone

La zone A correspond à l'espace agricole, elle comporte des habitations isolées et écarts bâtis résidentiels et agricoles.

La zone A comprend :

- **un secteur Ap**, secteur agricole paysager, inconstructible, entre le bourg de Saint-André et l'Abbaye
- **un secteur Ae**, secteurs d'équipements et installations techniques d'intérêt collectif autour du bourg Saint André (aire de jeux, station d'épuration) et site de lagunage du Pont.
- **des secteurs de taille et de capacité limitée STECAL Ax**, destinés aux activités économiques :
 - Ax1 - Berthegille
 - Ax2 - Berthegille
 - Ax3 - La Sicarde
 - Ax4 - La Sicarde
 - Ax5 - Le Mortier
- **un secteur de taille et de capacité limitée STECAL At** à vocation d'hébergement touristique)
 - At - Le Mortier

Objectifs :

Le règlement de la zone A et secteurs vise :

- à favoriser l'activité agricole et développer les sièges d'exploitation
- à préserver le site paysager et les espaces agricoles ouverts aux abords de l'Abbaye et du bourg de Saint-André (Ap)
- à prendre en compte l'habitat existant en zone agricole (évolution des habitations, extensions, annexes)
- à prévoir les aménagements des équipements techniques d'intérêt collectif (secteur Ae)
- à prévoir le développement mesuré des activités économiques artisanales diffuses existantes (stecal Ax),
- à permettre le développement d'hébergement touristique sur domaine du Mortier

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de A - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de A - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

A-I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X En A	X En A : - le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation	X en Ap, Ae, Ax1 à Ax5, At
	Exploitation forestière	X En A		X en Ap, Ae, Ax1 à Ax5, At
HABITATION	Logement		X En A , At et Ax2 : uniquement : - l'extension de l'existant et les annexes (art A-II-1 du règlement) - le changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU	X en Ap, Ae, Ax1, Ax3, Ax4, Ax5
	Hébergement		En A et At et Ax2 : Uniquement : - l'extension de l'existant et les annexes (art A-II-1 du règlement) - ou par changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU En At et Ax2: Uniquement par réhabilitation ou changement de destination des immeubles existants	X en Ap, Ae, Ax1, Ax3, Ax4, Ax5
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X En STECAL Ax1 à Ax5 Dans le respect des dispositions de l'art. A-II-1	X En A, Ap, Ae, At
	Restauration			X
	Commerce de gros		X En Ax2, Dans le respect des dispositions de l'art. A-II-1	X En A, Ap, Ae, Ax1, A3, Ax4, Ax5, At
	Activités de services avec accueil de clientèle			X

Zone A et secteurs Ap, Ae - STECAL Ax, At

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Hébergement hôtelier		X En At Dans le respect des dispositions de l'art. A-II-1	En A, Ap, Ae, Ax1, Ax2, Ax3, Ax4, Ax5
	Autres hébergements touristiques		X En At Sauf hébergement de plein air Dans le respect des dispositions de l'art. A-II-1	
	Cinéma			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X En A, Ae, Ax1, Ax2, Ax3, Ax4, Ax5		X En Ap
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs	X En Ae		X En A, Ap, Ax1, Ax2, Ax3, Ax4, Ax5, At
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X En STECAL Ax1 à Ax5 Dans le respect des dispositions de l'art. A-II-1	X En A, Ap, Ae, At
	Entrepôt		X En STECAL Ax1 à Ax5 Dans le respect des dispositions de l'art. A-II-1	X En A, Ap, Ae, At
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		X sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU	
Exploitation de carrière			X
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public			X
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâties ou non bâties pour permettre l'installation de plusieurs installations démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X - sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU	
Eoliennes (grand éolien)			X
Dépôts et stockages de matériaux		X En STECAL Ax1 à Ax5 Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans le secteur/STECAL et sous réserve de leur insertion paysagère	X En A, Ap, Ae, At
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)	X en A		X en Ap, Ae, Ax1, Ax2, Ax3, Ax4, Ax5, At
Activités annexes et de conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production Installations de production et, le cas échéant, de commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation		X En A : 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.	X en Ap, Ae, Ax1, Ax2, Ax3, Ax4, Ax5, At
Les parcs photovoltaïques		X En A dans le respect des articles R.111-56 à R111-62 du CU	X En Ap, Ae, Ax1, Ax2, Ax3, Ax4, Ax5, At

Zone A et secteurs Ap, Ae - STECAL Ax, At

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
		sous condition d'intégration au site <i>et suivant les conditions précisées ci après</i>	
Les installations agrivoltaïques		X En A si elles sont compatibles avec l'activité agricole et sous condition d'intégration au site <i>et suivant les conditions précisées ci après</i>	X En Ap, Ae, Ax1, Ax2, Ax3, Ax4, Ax5, At
Les installations aux habitations (art. R.151-23 du CU)	X en A		X en Ap, Ae, Ax1, Ax2, Ax3, Ax4, Ax5, At

Les parcs photovoltaïques et les installations agrivoltaïques

Ils peuvent être autorisés sous réserve des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

Notamment,

L'installation agrivoltaïque devra apporter directement à la parcelle au moins un des services suivants :

- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques
- l'adaptation au changement climatique
- la protection contre les aléas
- l'amélioration du bien-être animal

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés précédemment ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole
- elle n'est pas réversible.

De plus,

. **Dans les trames de zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales** recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les nouvelles constructions sont interdites
- Les constructions en sous-sols sont interdites
- Les extensions de constructions existantes et annexes sont limitées : art A-II-1
- Les dispositions de l'article A-II-3-4 s'appliquent

. **Les axes de ruissellement** identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être pris en compte et sont soumis à OAP thématique (voir volet 5.2.2 de l'OAP thématique n°5).

. **A l'intérieur des trames d'espaces verts protégés** portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :

Sont autorisés sous conditions :

- les allées, accès, passages de réseaux enterrés, les aires de jeux et les stationnements des véhicules liés à l'occupation de l'unité foncière dès lors qu'ils sont soucieux de préserver une part conséquente en pleine terre de l'espace vert / jardin protégé et qu'ils s'inscrivent dans une dynamique visant à limiter

l'imperméabilisation de la parcelle (sols stabilisés, pavages ou dallages sur lit de sable, etc.) et ainsi offrir des conditions visant à pérenniser son caractère végétal attenant.

Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, installations loisirs...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

. **Les extensions de constructions existantes et les annexes** sont limitées suivant les dispositions inscrites à l'article A-II-1, 1.1.

. Les **travaux relatifs aux éléments de patrimoine identifiés** sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 sont soumis à autorisation.

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.

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

A-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de A - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A-II-1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1. *Emprise au sol*

En zone A:

1/ *Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :*

Habitation de l'exploitant

L'emprise au sol des habitations (logements agricoles) est limitée à 120 m² (sans annexes) en zone A.

Bâtiments d'activités agricole et/ou sylvicole

Sans objet.

2/ *Extensions habitations non agricoles : en zone A et secteur Ax2*

L'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30 % maximum de l'emprise existante à l'approbation du PLU, dans la limite d'une surface cumulée de 40 m², en une ou plusieurs fois.

Cette limite est minorée à 10 m² avec surélévation de 50 cm par rapport au terrain naturel dans les trames de zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sous réserve que l'extension n'aggrave pas les problématiques liées à la gestion de l'eau.

3 / *Annexes aux habitations : en zone A et secteur Ax2*

Le nombre des annexes est limité à 3 bâtiments par unité foncière.

L'emprise au sol est limitée à 35 m² maximum par construction annexe.

Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 15 m² par bâtiment.

Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 50 m².

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul. Toutefois, leur emprise au sol est limitée à 50 m² et elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.

En outre,

Dans les trames de zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sous réserve que l'extension n'aggrave pas les problématiques liées à la gestion de l'eau,

Le nombre des annexes est limité à 2 bâtiments par unité foncière.

Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 30 m².

Les annexes doivent être surélevées de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m² mais elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.

En secteur Ae :

- l'emprise des constructions est limitée à 20 % de l'unité foncière

En STECAL :

Ax1 Berthegille	L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50 % de la surface du secteur Ax1, dans la limite de 2340 m ² d'emprise au sol
Ax2 Berthegille	Constructions à usage d'activité suivant article A I.1 : L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à une extension de 10 % de l'emprise existante dans la limite de 700 m ² d'emprise au sol Constructions à usage d'habitation : L'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30 % maximum de l'emprise existante à l'approbation du PLU, dans la limite d'une surface cumulée de 40 m ² , en une ou plusieurs fois. Annexes habitation : voir article A II.1, 1.1, 3/
Ax3 La Sicarde	L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 85 % de la surface du secteur Ax3, dans la limite de 280 m ² d'emprise au sol
Ax4 La Sicarde	L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 65 % de la surface du secteur Ax4, dans la limite de 115 m ² d'emprise au sol
Ax5 Le Mortier	Sans objet (emprise 100 %)
At Le Mortier	Extension maximale en extension limitée à 100 m ² d'emprise au sol

1.2. Hauteur maximale**En zone A :**

- 1/ La hauteur maximale n'est pas fixée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).
- 2/ Par rapport à la configuration naturelle du sol la hauteur des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à un siège d'exploitations agricole ne peut excéder 7 m au faîte.
- 3/ Dans le cas d'extension des habitations existantes : la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de l'habitation existante.
- 4/ Les constructions annexes doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 5 m au point le plus haut, sans excéder le niveau de faîte du bâtiment principal
- 5/ Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles de hauteur.

En secteurs Ae et Ap :

Sans objet.

En STECAL :

Ax1 Berthegille	La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres
Ax2 Berthegille	La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres
Ax3 La Sicarde	La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres
Ax4 La Sicarde	La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres
Ax5 Le Mortier	La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres
At Le Mortier	La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres sauf extensions de constructions existantes (sans dépasser hauteur des constructions existantes)

1.3. *Implantations***Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation****En zone A :**

Les constructions agricoles doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes sont autorisées, lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans le sens volumétrique de la construction existante, ou perpendiculairement.

Dans le cas d'extension des habitations existantes :

Les constructions en extension doivent être implantées, en tout ou partie dans le prolongement des constructions existantes

Les constructions annexes :

Les annexes sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'alignement ou en retrait, dans le respect des règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres.

En secteur Ap :

Sans objet.

En secteur Ae :

Les constructions doivent être implantées soit à 35 mètres minimum de l'axe de la RD 117.

En STECAL :

Ax1 Berthegille	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement - soit dans le prolongement des façades existantes - soit à 10 mètres minimum de l'axe des voies de circulation.
Ax2 Berthegille	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement

	<ul style="list-style-type: none"> - soit dans le prolongement des façades existantes - soit à 10 mètres minimum de l'axe des voies de circulation.
Ax3 La Sicarde	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement - soit dans le prolongement des façades existantes - soit à 2 mètres minimum de l'axe des voies de circulation.
Ax4 La Sicarde	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement - soit dans le prolongement des façades existantes - soit à 2 mètres minimum de l'axe des voies de circulation.
Ax5 Le Mortier	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit à 15 minimum de la RD136 - soit dans le prolongement des façades existantes
At Le Mortier	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement - soit dans le prolongement des façades existantes - soit à 15 mètres minimum de la RD136.

Implantations par rapport aux limites séparatives

En zone A :

1/ Bâtiments agricoles et/ou sylvicoles :

Sans objet

2/ Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes

Les constructions en extension doivent être implantées :

- soit dans le prolongement des façades existantes
- soit en limite
- soit à une distance minimale de 5,00 m de la limite séparative, dans le respect des règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres.

En secteur Ap :

Sans objet.

En secteur Ae :

Les constructions doivent être implantées soit à 5 mètres minimum des limites séparatives.

En STECAL :

Ax1 Berthegille	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit en continuité des constructions existantes, - soit à 5 mètres au moins des limites séparatives - soit en limite(s) et à 5 m minimum en limites de zones N et d'Espaces Boisés Classés (EBC)
Ax2 Berthegille	Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit en continuité des constructions existantes, - soit à 5 mètres au moins des limites séparatives

	<ul style="list-style-type: none"> - soit en limite(s) et à 5 m minimum en limites de zones N
Ax3 La Sicarde	Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou en retrait
Ax4 La Sicarde	Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou en retrait
Ax5 Le Mortier	Les constructions doivent être implantées en limite(s) ou en retrait
At Le Mortier	<p>Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes</p> <p>Les aménagement et installations de loisirs et liées aux activités de plein air doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à 20 mètres au moins de la limite de la zone Np - à 5 mètres au moins de la limite de la zone A

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

En zone A :

Les annexes aux habitations sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent.

Elles doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée :

- à 25 mètres maximum pour les piscines,
- et à 40 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

En secteurs Ap et Ae :

Sans objet.

En STECAL :

Ax1 Berthegille	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 4 mètres les unes des autres.
Ax2 Berthegille	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres.
Ax3 La Sicarde	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à <u>maximum 3</u> mètres les unes des autres.
Ax4 La Sicarde	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à <u>maximum 3</u> mètres les unes des autres.
Ax5 Le Mortier	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 3 mètres les unes des autres.
At Le Mortier	Les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes ou à minimum 4 mètres les unes des autres.

Implantations par rapport aux cours d'eaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 151-

23° du code de l'urbanisme

(poché bleu au plan de zonage)

- Les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 2 m minimum le long des cours d'eau
- Un retrait supérieur peut être imposé pour garantir l'accessibilité et l'entretien du cours d'eau ou la gestion de l'eau (inondation ou débordement du cours d'eau, ruissellements d'eaux pluviales...)

Zone A et secteurs Ap, Ae - STECAL Ax, At

A II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

« Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007). – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et en conserver les perspectives.

Sont distinguées, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU et restauration de constructions anciennes

Rappel :

- *La suppression des immeubles identifiés au plan de zonage est interdite dans la mesure où ils présentent un intérêt pour l'architecture, le patrimoine et l'histoire de l'ancienne vicomté. Ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné.*
- *Il en est de même :*
 - *pour les clôtures repérées au plan par un liseré orange*
 - *pour les détails architecturaux repérés au plan par une étoile rouge*

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions repérées comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Des restitutions peuvent être admises à partir des vestiges avérés ou de source documentaire (réouverture de baies, restitution des croisées de baies à meneaux par exemple).

FACADES

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

Pierre de taille :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface.

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, sont à conserver
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Le jointoient doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie avec un mortier de chaux et de sable. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays de même nature (calcaire).

Moellons :

Zone A et secteurs Ap, Ae - STECAL Ax, At

Les murs en moellons seront obligatoirement enduits. Dans ce cas, l'enduit sera réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays.
 Il sera affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille.
 L'enduit devra laisser les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.
 L'aspect des enduits devra être lisse, talochés ou brossés.
 Les constructions annexes ou non enduites à l'origine feront exception à cette règle.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement.
 Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques sont interdits

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».

Ouvertures :

Pour les anciennes maisons (maisons de maîtres, maisons bourgeoises, maisons de village, villas) :

- L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté

Pour les anciennes dépendances (granges, chais, écuries, etc.) :

- Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés

TOITURES

Les toitures seront restaurées à l'identique en tuiles canal en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié.

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 peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

Les matériaux tels que bardaques d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible.

Les menuiseries seront placées en retrait par rapport au nu de la maçonnerie.

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier;

L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

Les fenêtres sont également à grands carreaux avec petits bois extérieurs. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel et devra faire l'objet d'une composition soignée.

Les volets traditionnels à battants bois ou aspect bois peint à lames verticales sans barres, ni écharpes ou en persiennes sont à privilégier.

Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits sur rue.

Les portes de garage en bois ou aspect bois peint sont à privilégier.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels. Le blanc pur est interdit.

MURS ET CLOS EN PIERRE

Les murs en pierre et de clos doivent être préservés.

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêttement, le traitement doit être réalisé

en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.).

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

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour :

- La création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées,
- La création d'une construction à l'alignement ou la création de baies.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

2 °) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151- 19° du Code de l'Urbanisme) :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

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

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

2-1 - CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION :

FACADES

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

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

TOITURES

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

Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée),

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
- Les constructions maçonnées
- Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, à conditions :
 - de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
 - d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs et le ton des maçonneries enduites environnantes, soit laissé naturel avec vieillissement naturel
et sous réserve de bonne intégration paysagère

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public:

- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- Les bardages et couvertures en tôle
- Les chalets préfabriqués
- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse
- les couleurs vives

MURS

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit. Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, en moellons, enduit, recouvert d'un badigeon ou peint sans addition de colorant.

Les enduits et badigeons s'inspireront, pour la teinte et les matériaux de ceux utilisés dans la région.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur devra être comprise entre 1,20 m et 1,50 m le long des voies ouvertes à la circulation publique.

- En limite des voies et des places publiques,

Les clôtures seront soit :

- réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,50m. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.
- ou réalisées sous forme d'un mur bahut de hauteur inférieure ou égale à 0,8 m, surmonté d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,20 m et 1,50 m.
- la limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et le portail.
- ou de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et panneaux de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, ...)

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

Dans tous les cas, les dispositions de l'article A II-3, 6° doivent être respectées.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES ET AUX EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, bureaux, activités sportives, ...etc., ne peuvent pas être réalisés en bardage métallique.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

2-2 - CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE :

IMPLANTATION :

- L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite, si ce remblai porte atteinte au paysage.

MATERIAUX :

Sont interdits :

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

Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants.

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

FAÇADES

Elles doivent être constituées soit :

- De murs enduits (la maçonnerie constituée de matériaux destinés à être revêtus (parpaing de béton, brique, etc.) doit être enduite. Les enduits doivent être de ton clair.
- De parois recouvertes ou constituées de bardages de teinte divers gris, gris-vert ou brun.
- Pour les bardages en bois, l'aspect bois vernis ou lasuré est proscrit.
- Pour les bardages métalliques, les bardages de ton acier seront privilégiés.
- Toutefois, la coloration des bardages en ton clair, qu'ils soient en bois ou en métal ou tout autre matériau, pourra être demandée pour des raisons d'harmonie paysagère pour s'intégrer dans une succession de constructions d'aspect homogène

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits, sauf ponctuellement, pour souligner une partie du volume bâti ou de la façade.

COUVERTURES

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

Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons divers gris ou gris-vert-brun, ou sombres mates pour les autres matériaux, le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.
- Sont interdits les matériaux ondulés apparents, les tuiles noires, le bardage d'asphalte.

2-3 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES DES STECAL :

VOLUMES

STECAL Ax et At

Les volumes des constructions doivent être simples.

Les agrandissements de constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale, sauf dans le cas où l'agrandissement vise à relever l'ambition du bâti principal. Pour ce dernier cas, l'agrandissement pourra adopter un style résolument différent dès lors qu'il contribue à accroître l'intérêt architectural de l'ensemble construit.

Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est proscrit.

FAÇADES

STECAL Ax et At

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- Les matériaux de façade utilisés, ne doivent pas avoir d'effet de brillance.

STECAL Ax

Les façades des constructions doivent être :

- Soit maçonneries, enduites
- Soit en bardage de grande qualité d'aspect,
- Soit constituées par des matériaux naturels ou des matériaux composites destinés à rester apparents,
- Soit recouvertes de matériaux naturels ou d'un enduit ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, briques pleines, pierre ...). Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) doivent être recouverts.

Les revêtements doivent être enduits ou de bardages de tons divers gris.

Les couleurs vives et le blanc pur, les matériaux réfléchissants sont interdits

COUVERTURES

STECAL Ax :

Les couvertures sont traitées :

- Soit en continuité des couvertures des constructions existantes
- Soit avec des matériaux en harmonie avec le bâti environnant, de ton neutre (divers gris ou gris vert brun).

AMENAGEMENTS ET INSTALLATIONS

Zone A et secteurs Ap, Ae - STECAL Ax, At

STECAL At :

Les aménagements et installations de plein air doivent s'inscrire dans l'environnement paysager du parc du domaine.
 Les annexes et locaux techniques associés à des installations de loisirs/pein air doivent être de volume simple.
 Les couleurs vives et le blanc pur, les matériaux réfléchissants sont interdits.

2-4- CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Habitat , clôtures non agricoles

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
 Il est recommandé de limiter les clôtures au profit de parcelles ouvertes.

- En limite des voies et des places publiques,

Leur hauteur devra être comprise entre 1,20 m et 1,50 m le long des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures sont soit :

- réalisées sous forme d'un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,50m. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.
- ou réalisées sous forme d'un mur bahut de hauteur inférieure ou égale à 0,8 m, surmonté d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,20 m et 1,50 m.
- ou de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

La limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et le portail.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants, pour prolonger un paysage de clos (toutes limites).

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et panneaux de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, ...)

Les clôtures végétales constituées d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage, sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N) non aménagées, non bâties et en limites d'EBC.

Dans tous les cas, les dispositions de l'article A II-3, 6° doivent être respectées.

Dans le secteur Ap ne sont autorisées que les clôtures suivantes :

- piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins
- haie de type bocagère

Dans les STECAL Ax1 à Ax5 : clôtures de sites d'activités

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie d'une hauteur maximal de 2m.
- Soit d'un simple grillage ou grille métallique doublé d'une haie champêtre d'essences caduques locales et variées

En limites de zones cultivées ou boisées et d'EBC les clôtures végétales constituées d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage, sont vivement recommandées.

Dans la zone A et tous les secteurs :

Les dispositions de l'article A II-3, 6° doivent être respectées.

3°) Les ouvrages techniques apparents :

Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur), les extracteurs...
- . les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public/collectif.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant. Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.

Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

4°) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions :

- de ne pas altérer l'unité de paysage de toitures en perspectives des vues sur l'abbaye et sur le bourg de faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage, notamment des vues sur l'abbaye
- d'éviter toute co-visibilité avec l'abbaye
- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture

La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture
Il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Implantation au sol des dispositifs :

On cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes... et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

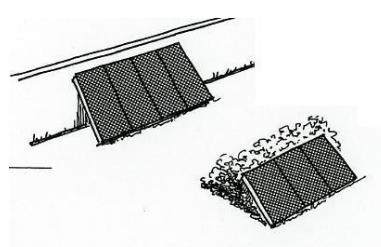


Schéma illustratif

Les façades solaires

Elles sont interdites :

- sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- sur les façades des immeubles implantés de part et d'autre de la RD117

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de vues et perspectives sur l'Abbaye.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades est interdit :

- sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur les parties visibles depuis l'espace public
- sur tous les immeubles, s'il s'inscrit dans des faisceaux de perspectives sur l'abbaye et le bourg.

Dans les autres cas (bâtiments non protégés, hors faisceaux de perspectives, non visibles depuis l'espace public), il peut être admis sous conditions :

- L'aspect fini et la couleur du parement doivent d'intégrer en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- Le doublage de façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint à lames verticales.
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité.

Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Les menuiseries des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments. Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

Sur les bâtiments non protégés, la façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

A II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés (jardins, espaces libres) à conserver repérés au plan identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les dispositions de l'article A I-1 s'appliquent.
- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise portée au plan en espace vert, jardin ou parc.

Les alignements d'arbres et arbres identifiés sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire et sauf au droit des accès aux parcelles.

En cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Une liste d'essences locales est consultable en annexe du règlement et dans l'OAP thématique n°3.

Les haies identifiées sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.

Une liste d'essences recommandées et interdites est consultable en annexe du règlement et dans l'OAP thématique n°3.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire.

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

Lorsque l'essence abattue est une espèce endémique, elle devra être remplacée par une essence similaire indigène et lorsqu'il s'agira d'une essence exogène, elle devra être remplacée par une essence endémique et locale.

Les fossés recensés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures susceptibles d'altérer la pleine fonctionnalité du fossé et/ou de provoquer une pollution des eaux sont interdits
- Une bande de minimum 4 mètres de largeur doit être laissée libre d'un côté du fossé afin de permettre le passage des véhicules d'entretien ; l'autre côté du fossé devra prévoir une bande libre de 2 mètres de large minimum

La gestion des eaux pluviales devra respecter l'article 16 des Dispositions générales et les préconisations de l'OAP thématique n°5.

Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées

- Les affouillements et exhaussement du sol sont interdits
- Les revêtements imperméables sont interdits
- Les clôtures pleines ou susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux sont interdites (art A-II-3-6)
- Les annexes et extensions de constructions existantes sont limitées et doivent être surélevées de 50 cm par rapport au terrain naturel (art A-II-1)

La gestion des eaux pluviales devra respecter l'article 16 des Dispositions générales et les préconisations de l'OAP thématique n°5.

Les axes de ruissellement identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être pris en compte et sont soumis à l'OAP thématique n°5 (voir volet 5.2.2).

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

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

A II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

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

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Sans objet.

CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux

A-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

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

Les cheminements et parcours de découverte figurés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

A-III-2 - Desserte par les réseaux

1. *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif*

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

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 public 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 des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant 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.

Eaux pluviales

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux, devront préférentiellement être mis en souterrain ou par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

LA ZONE N, LE STECAL Na ET LES SECTEURS

Nc, Nca, Np

Définition de la zone

La zone N correspond à la zone naturelle, comportant notamment des espaces boisés, des ruisseaux et cours d'eau, des secteurs de jardins en bordure de ruisseau (terrains cultivés, potagers, « mottes », secteur du Pont).

Elle comporte un STECAL et plusieurs sous secteurs :

- Le **STECAL Na**, Secteur de l'Abbaye et du cimetière
- Le **sous secteur Nc**, anciennes carrières remblayées
- Le **sous secteur Nca**, carrières en activité
- Le **sous secteur Np**, secteur naturel sensible, strictement protégé (zones humides)

Objectifs :

Le règlement de la zone N vise à :

- préserver et requalifier les espaces naturels
- protéger strictement les secteurs les plus sensibles (secteur Np) en bords de cours d'eau, zones humides identifiées
- valoriser le site de l'Abbaye (accueil, visites, animations...)
- prendre en compte les usages et activités existants et l'évolution et la requalification ou renaturation des carrières, anciennes carrières

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de N - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE II de N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

CHAPITRE I de N - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

N I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		uniquement : -les constructions agricoles, sans logements - les extension de constructions agricoles existantes, -sans création de nouveau sièges	X En Na, Nc, Nca, Np
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement		X en N Uniquement l'extension de l'existant	X En Na, Nc, Nca, Np
	Hébergement		X En Na Uniquement les activités d'évènement et d'accueil de l'Abbaye	X En N, Nc, Nca, Np
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X En Na Uniquement les activités liées et nécessaire à l'exploitation touristique de l'Abbaye (billetterie, boutique...)	X En N, Nc, Nca, Np
	Restauration		X En Na Uniquement les activités liées et nécessaire à l'exploitation touristique de l'Abbaye	X En N, Nc, Nca, Np
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier			X
	Autres hébergements touristiques			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS	Bureaux et locaux accueillant			X

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles		X En Na Uniquement les activités liées et nécessaire à l'exploitation touristique et culturelle de l'Abbaye	X En N, Nc, Nca, Np
	Équipements sportifs		X En Na	X
	Lieux de culte		X En Na Uniquement les aménagements des lieux de culte existants (abbaye)	X En N, Nc, Nca, Np
	Autres équipements recevant du public		X En Na Uniquement : - les activités liées et nécessaire à l'exploitation touristique et culturelle de l'Abbaye - les constructions liées au cimetière	X En N, Nc, Nca, Np
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X En Na En lien avec les activités liées et nécessaire à l'exploitation touristique et culturelle de l'Abbaye	X En N, Nc, Nca, Np
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		<p>X</p> <p>En N, Na, Np : A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - ou nécessaires à la gestion de l'eau - ou indispensables à la défense incendie - ou liés aux voiries <p>Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone</p>	<p>X</p> <p>En Nc et Nca</p>
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		<p>X</p> <p>sous condition d'intégration au site</p>	
Exploitation de carrière			X
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public		<p>X</p> <p>En N, Na : en lien avec les équipements d'intérêt collectif, activités de loisirs en espaces naturels, sensibilisation à la nature et à l'environnement</p>	<p>X</p> <p>En Np, Nc, Nca</p>
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrain pour installation d'un logement permanent démontable (habitat insolite)			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X	X	

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Eoliennes			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques		X En Nc, Nca sous condition d'intégration au site <i>et suivant les conditions précisées ci après</i>	X En N, Na, Np
Les installations agrivoltaïques		X En N, Nc, Nca si compatibles avec l'activité agricole et sous condition d'intégration au site <i>et suivant les conditions précisées ci après</i>	X En Na, Np
Les installations liées aux habitations (art. R.151-23 du C. de l'U.)	X en zone N, Na		X En N, Nc, Nca, Np

Les parcs photovoltaïques et les installations agrivoltaïques

Ils peuvent être autorisés sous réserve des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers

Notamment,

L'installation agrivoltaïque devra apporter directement à la parcelle au moins un des services suivants :

- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques
- l'adaptation au changement climatique
- la protection contre les aléas
- l'amélioration du bien-être animal

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés précédemment ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle Agricole
- elle n'est pas réversible.

De plus,

. Dans les **trames de zones humides** recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- . Les dispositions de l'article N-II-3-4 s'appliquent.
- . les extensions d'habitations et annexes sont interdites

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

. Dans les **trames de zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales** recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

- Les nouvelles constructions sont interdites
- Les constructions en sous-sols sont interdites
- Les extensions de constructions existantes et annexes sont limitées : art N-II-1
- Les dispositions de l'article N-II-3-4 s'appliquent

. Les **axes de ruissellement** identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être pris en compte et sont soumis à OAP thématique (voir volet 5.2.2 de l'OAP thématique n°5).

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.

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

N-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

CHAPITRE II de N - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. *Emprise au sol*

En zone N, Np :

1/ Extensions d'habitations :

Une extension unique, dont l'emprise au sol maximale doit être fixée à 20 % de l'emprise existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m².

Cette limite est minorée :

- à 10 m² avec surélévation de 50 cm par rapport au terrain naturel dans les trames de zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sous réserve que l'extension n'aggrave pas les problématiques liées à la gestion de l'eau.

2 / Annexes aux habitations :

Le nombre des annexes est limité à 3 bâtiments par unité foncière.

L'emprise au sol est limitée à 35 m² maximum par construction annexe.

Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 15 m² par bâtiment.

Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 40 m².

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul. Toutefois, leur emprise au sol est limitée à 50 m² et elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.

En outre,

Dans les trames de zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sous réserve que l'extension n'aggrave pas les problématiques liées à la gestion de l'eau,

Le nombre des annexes est limité à 2 bâtiments par unité foncière.

Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 30 m².

Les annexes doivent être surélevées de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m² mais elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.

En secteurs Np, Nc, Nca :

Sans objet.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

En STECAL :

Na	L'emprise des constructions et aménagements est limitée à 10 % de la superficie du secteur Na
-----------	---

1.2. Hauteur maximale**En zone N :**

- 1/ La hauteur maximale n'est pas fixée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).
- 2/ Dans le cas d'extension des habitations existantes : la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de l'habitation existante.
- 3/ Les constructions annexes doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 5 m au point le plus haut, sans excéder le niveau de faîtage du bâtiment principal
- 4/ Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles de hauteur.

En secteurs Nca, Nc :

Sans objet (aucune construction autorisée).

Toutefois après remblaiement des carrières et dépôts il est exigé un apport de terre de 20 cm pour replanter et renaturer les sites.

En secteurs Np :

Sans objet.

En STECAL Na :

La hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante. dans tous les cas elle est limitée à 8 m et doit assurer la meilleure insertion par rapport au site et au monument protégé.

1.3. Implantations***Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation*****En zone N :**

Les constructions agricoles doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement. Toutefois, des implantations différentes sont autorisées, lorsque la construction projetée jouxte une construction existante. Dans ce cas, la construction doit s'inscrire dans le sens volumétrique de la construction existante, ou perpendiculairement.

Dans le cas d'extension des habitations existantes :

Les constructions en extension doivent être implantées, en tout ou partie dans le prolongement des constructions existantes

Les constructions annexes :

Les annexes sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'alignement ou en retrait, dans le respect des règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

En secteurs Nc, Nca :

Sans objet.

En STECAL Na :

Sans objet.

Implantations par rapport aux limites séparatives**En zone N :**

Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes

Les constructions en extension doivent être implantées :

- soit dans le prolongement des façades existantes
- soit en limite
- soit à une distance minimale de 5,00 m de la limite séparative, dans le respect des règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres.

En secteurs Np, Nc, Nca :

Sans objet.

En STECAL Na :

Les constructions doivent être implantées, en tout ou partie dans le prolongement des constructions existantes.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**En zone N :**

Les annexes aux habitations sont situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent.

Elles doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée :

- à 25 mètres maximum pour les piscines,
- et à 40 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

Implantations par rapport aux cours d'eaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 151-23° du code de l'urbanisme

(poché bleu au plan de zonage)

- Les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 2 m minimum le long des cours d'eau
- Un retrait supérieur peut être imposé pour garantir l'accessibilité et l'entretien du cours d'eau ou la gestion de l'eau (inondation ou débordement du cours d'eau, ruissellements d'eaux pluviales...)

En STECAL Na :

Les constructions doivent être prioritairement être implantées en extension des constructions existantes.

Les constructions détachées doivent être implantées dans un rayon maximal de 35 mètres mesuré à partir des murs extérieurs des constructions existantes.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

N II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, repéré au plan : Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 du CU et restauration de constructions anciennes

Rappel :

- *La suppression des immeubles identifiés au plan de zonage est interdite dans la mesure où ils présentent un intérêt pour l'architecture, le patrimoine et l'histoire de l'ancienne vicomté. Ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné.*
- *Il en est de même :*
 - *pour les clôtures repérées au plan par un liseré orange*
 - *pour les détails architecturaux repérés au plan par une étoile rouge*

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions repérées comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Des restitutions peuvent être admises à partir des vestiges avérés ou de source documentaire (réouverture de baies, restitution des croisées de baies à meneaux par exemple).

FACADES

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

Pierre de taille :

Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface.

- les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage, sont à conserver
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir.

Le jointoient doit affleurer le nu de la pierre, sans creux, ni saillie avec un mortier de chaux et de sable. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays de même nature (calcaire).

Moellons :

Les murs en moellons seront obligatoirement enduits. Dans ce cas, l'enduit sera réalisé de façon traditionnelle avec un mélange de chaux et de sable du pays.

Il sera affleurant, sans surépaisseur par rapport au nu de la maçonnerie en pierre de taille.

L'enduit devra laisser les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

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

Les constructions annexes ou non enduites à l'origine feront exception à cette règle.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques sont interdits

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».

Ouvertures :

Pour les anciennes maisons (maisons de maîtres, maisons bourgeoises, maisons de village, villas) :

- L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté

Pour les anciennes dépendances (granges, chais, écuries, etc.) :

- Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés

TOITURES

Les toitures seront restaurées à l'identique en tuiles canal en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié.

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 peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

Les matériaux tels que bardaques d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

Elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

Les dispositions anciennes seront conservées dans toute la mesure du possible.

Les menuiseries seront placées en retrait par rapport au nu de la maçonnerie.

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier;

L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de la typologie de l'immeuble.

Les fenêtres sont également à grands carreaux avec petits bois extérieurs. L'apport de matériaux de substitution ne peut être qu'exceptionnel et devra faire l'objet d'une composition soignée.

Les volets traditionnels à battants bois ou aspect bois peint à lames verticales sans barres, ni écharpes ou en persiennes sont à privilégier.

Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits sur rue.

Les portes de garage en bois ou aspect bois peint sont à privilégier.

Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels. Le blanc pur est interdit.

MURS ET CLOS EN PIERRE

Les murs en pierre et de clos doivent être préservés.

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

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

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour :

- La création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées,
- La création d'une construction à l'alignement ou la création de baies.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

2 °) Les constructions neuves (et bâti non protégé au titre de l'article L.151- 19° du Code de l'Urbanisme) :

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.

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

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

En zone N et secteur Np

FACADES

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

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

TOITURES

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

Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire (il est alors conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée),

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

VERANDAS

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

ANNEXES

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre peut être employée.

Sont autorisés :

- La pierre de pays apparente, avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre
 - Les constructions maçonnées
 - Les constructions avec bardage bois ou bois, ou aspect bois, à conditions :
 - de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
 - d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel
- et sous réserve de bonne intégration paysagère

Sont interdits, s'ils sont visibles depuis l'espace public:

- Le feutre bitumineux et la couleur noir ou rouge
- Les bardages et couvertures en tôle
- Les chalets préfabriqués
- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse
- les couleurs vives

MURS

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...etc.) est interdit. Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, en moellons, enduit, recouvert d'un badigeon ou peint sans addition de colorant.

Les enduits et badigeons s'inspireront, pour la teinte et les matériaux de ceux utilisés dans la région.

CLOTURES

Il est souhaitable de limiter les clôtures au profit de parcelles ouvertes.

En zone N

Habitat, clôtures non agricoles

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Il est recommandé de limiter les clôtures au profit de parcelles ouvertes.

- En limite des voies et des places publiques,

Leur hauteur devra être comprise entre 1,20 m et 1,50 m le long des voies ouvertes à la circulation publique.

Les clôtures sont de préférence de type végétal doublé d'un grillage de couleur verte si nécessaire, d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m (l'utilisation des essences locales est préconisée : églantier, fusain d'Europe, troène, épine noire, érable, noisetier, lilas, laurier-tin, chèvrefeuille).

Toutefois, dans le cas de clôtures en dur préexistantes : prolongement, remplacement : peuvent être autorisées les clôtures suivantes :

- un mur plein dont la hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,50m. Les matériaux utilisés seront identiques à ceux de l'habitation.
- un mur bahut de hauteur inférieure ou égale à 0,8 m, surmonté d'une claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,20 m et 1,50 m.

La limite de hauteur ne prend pas en compte les piliers et le portail.

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants, pour prolonger un paysage de clos (toutes limites).

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Les clôtures suivantes sont interdites :

- Les clôtures en tôle ondulée
- Les plaques de fibro-ciment et panneaux de matière plastique
- Les clôtures faussement décoratives, les clôtures en matériaux précaires ou sujets à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération, ...)

Les clôtures végétales constituées d'une simple haie champêtre d'essences locales et variées, éventuellement accompagnées d'une grille ou d'un grillage, sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N) non aménagées, non bâties et en limites d'EBC.

Dans la zone N (clôtures agricoles) et secteur Np (toutes clôtures)

Ne sont autorisées que les clôtures suivantes :

- piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins avec grillage à mouton
- haie de type bocagère
- grillage en bordure de ruisseau pour les parcelles urbanisées (habitations)

Dans tous les cas, les dispositions de l'article A II-3, 6° doivent être respectées.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

En secteurs Na, Nc, Nca :

Sans objet.

3 °) Les ouvrages techniques apparents :

Cela concerne notamment :

- . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
- . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur), les extracteurs...
- . les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public/collectif.

Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration.

Ils sont autorisés à condition que les appareils et circuits soient intégrés dans du bâti existant. Ils doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores.

Une installation isolée peut être refusée si elle peut être intégrée ou accolée à une construction.

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

4°) Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables et/ou favorisant les économies d'énergies

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques est admise à conditions :

- de ne pas altérer l'unité de paysage de toitures en perspectives des vues sur l'abbaye et sur le bourg de faire partie intégrante du projet et s'insérer au paysage, notamment des vues sur l'abbaye
- d'éviter toute co-visibilité avec l'abbaye
- de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés
- et d'être positionnés de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires, en privilégiant l'utilisation d'un pan complet de la toiture

La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture

Il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Implantation au sol des dispositifs :

On cherchera à les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes... et de préférence à de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Leur installation au sol ne pourra se faire au détriment de la végétation environnante et se limitera aux dimensions maximales suivantes : surface de 20 m² et hauteur de 1,80m.

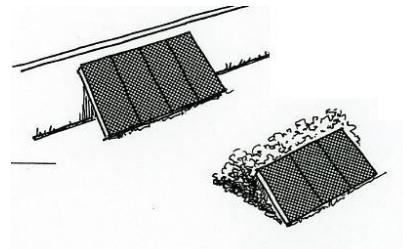


Schéma illustratif

Les façades solaires

Elles sont interdites :

- sur les immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- sur les façades des immeubles implantés de part et d'autre de la RD117

Sur les immeubles non protégés et les constructions neuves elles admises à condition d'être positionnées de manière à garantir la meilleure insertion paysagère du dispositif, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les éoliennes domestiques

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de vues et perspectives sur l'Abbaye.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades est interdit :

- sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, sur les parties visibles depuis l'espace public
- sur tous les immeubles, s'il s'inscrit dans des faisceaux de perspectives sur l'abbaye et le bourg.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

Dans les autres cas (bâtiments non protégés, hors faisceaux de perspectives, non visibles depuis l'espace public), il peut être admis sous conditions :

- L'aspect fini et la couleur du parement doivent d'intégrer en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
- Le doublage de façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint à lames verticales.
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité.

Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Les menuiseries des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments. Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

Sur les bâtiments non protégés, la façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti sur rue, visibles depuis l'espace publics, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

N II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les espaces libres ne devront être ni bitumés ni cimentés.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et L 171-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique règlementaire au titre de l'article

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf contrainte sanitaire et sauf au droit des accès aux parcelles.

En cas de renouvellement, une essence locale avec un port similaire doit être choisie.

Une liste d'essences locales est consultable en annexe du règlement et dans l'OAP thématique n°3.

Les haies identifiées sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.

Une liste d'essences recommandées et interdites est consultable en annexe du règlement et dans l'OAP thématique n°3.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire.

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

Lorsque l'essence abattue est une espèce endémique, elle devra être remplacée par une essence similaire indigène et lorsqu'il s'agira d'une essence exogène, elle devra être remplacée par une essence endémique et locale.

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées, dans le respect des objectifs du SAGE Seudre visant la non-dégradation, le maintien et la restauration des fonctionnalités et des continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans les zones repérées comme humides, tout nouveau projet entraînant une imperméabilisation, un remblaiement, un drainage, un assèchement ou une mise en eau persistante n'est permis que s'il est démontré par le pétitionnaire :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones les équipements publics d'intérêt général ;
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique ;
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ;
- Que les installations, ouvrages, travaux ou activités sont rendus nécessaires pour le bon entretien ou la restauration hydromorphologique des cours d'eau, et qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de bon état du SDAGE Adour-Garonne.

Si tel est le cas, et à défaut de toute solution alternative à un coût raisonnable visant à prioritairement éviter, ou à réduire, la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre, conformément au SDAGE Adour-Garonne.

La compensation devra prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. En cas d'absence de cette démonstration, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

Les fossés recensés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures susceptibles d'altérer la pleine fonctionnalité du fossé et/ou de provoquer une pollution des eaux sont interdits
- Une bande de minimum 4 mètres de largeur doit être laissée libre d'un côté du fossé afin de permettre le passage des véhicules d'entretien ; l'autre côté du fossé devra prévoir une bande libre de 2 mètres de large minimum

La gestion des eaux pluviales devra respecter l'article 16 des Dispositions générales et les préconisations de l'OAP thématique n°5.

Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées

- Les affouillements et exhaussement du sol sont interdits
- Les revêtements imperméables sont interdits
- Les clôtures pleines ou susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux sont interdites (art N-II-3-6)
- Les annexes et extensions de constructions existantes sont limitées et doivent être surélevées de 50 cm par rapport au terrain naturel (art N-II-1)

La gestion des eaux pluviales devra respecter l'article 16 des Dispositions générales et les préconisations de l'OAP thématique n°5.

Les axes de ruissellement identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être pris en compte et sont soumis à l'OAP thématique n°5 (voir volet 5.2.2).

5. *Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement*

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

6. *Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux*

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune devront être prévues.

N II-4- Stationnement

1. *Obligations de réalisation d'aires de stationnement*

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

2. *Précisions sur la réalisation des aires de stationnement*

Sans objet.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux

N-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

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

Les cheminements et parcours de découverte figurés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

N-III-2 - Desserte par les réseaux

1. *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif*

. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

. Assainissement

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 public 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 des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant 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.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.
Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

. Electricité, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux, devront préférentiellement être mis en souterrain ou par toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Voir dispositions générales, Article 16 : Obligations en termes de gestion des eaux pluviales

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

Zone N et secteurs Na, Nc, Nca, Np

ANNEXE 1 - ESPECES VEGETALES RECOMMANDÉES, INTERDITES

Toutes zones et secteurs

Liste (non exhaustive de végétaux recommandés)	
Arbres	Arbustes
<p><u>A privilégier (essences avec bonne adaptabilité au territoire) :</u></p> <p>Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) Merisier (<i>Prunus avium</i>)</p> <p><u>Eventuellement :</u></p> <p>Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)</p> <p><u>Sur sol frais à humide :</u></p> <p>Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) (la chalarose incite à planter des arbres d'essences diverses pour éviter la propagation de la maladie) Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>) Saule blanc (<i>Salix alba</i>) Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)</p>	<p><u>A privilégier (essences avec bonne adaptabilité au territoire) :</u></p> <p>Aubépine monogyne (<i>Crataegus monogyna</i>) Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) Eglantier (<i>Rosa canina</i>) Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>) Noisetier commun (<i>Corylus avellana</i>) Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) Troeñe commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)</p> <p><u>Eventuellement :</u></p> <p>Bourdaine commune (<i>Frangula dodonei</i>) Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)</p> <p><u>Sur sol frais à humide :</u></p> <p>Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)</p>

Liste de végétaux interdits	
Espèces envahissantes :	Renouées (Renouée du Japon, Renouée de Bohème, Renouée de Sakhaline...) (<i>Reynoutria sp.</i>)
Ailante glanduleux (<i>Ailanthus altissima</i>)	Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>)
Erable negundo (<i>Acer negundo</i>)	Arbre aux papillons (<i>Buddleja davidii</i>)
Erable faux-platane (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Herbe de la Pampa (<i>Cortaderia selloana</i>)
Sumac de Virginie (<i>Rhus typhina</i>)	
Séneçon en arbre (<i>Baccharis halimifolia</i>)	
En limite avec l'espace public :	
Haies persistantes mono spécifiques constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland etc) ou d'espèces horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes etc)	
Espèces allergisantes :	
La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant devra être limitée dans les espaces urbanisés, en particulier dans les lieux publics et dans les lieux de résidence. Les plantations monospécifiques sont à éviter, au profit de mélanges avec des espèces peu allergisantes.	

ANNEXE 2 - PALETTE DES COULEURS



ANNEXE 3 – LISTE DES ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L’OBJET D’UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Article L 151-11-2 du code de l’urbanisme

Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :

- que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n’entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l’objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;
- qu’il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

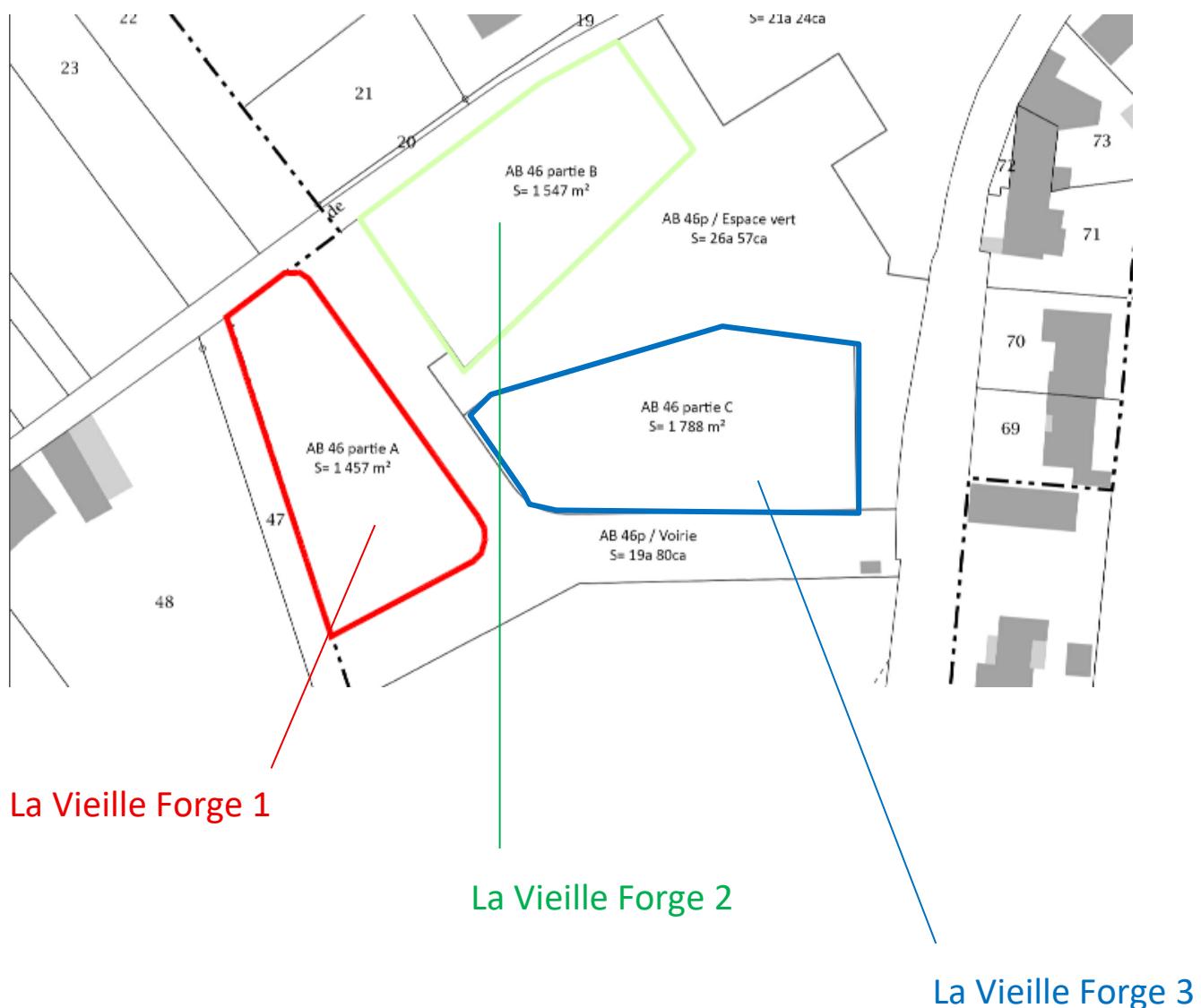
Et sous réserve de l’application de l’article L.121-10 du code de l’urbanisme.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l’avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l’article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche maritime.

En application de l’article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche maritime, le principe de distance de réciprocité s’applique en espace rural.

LIEU-DIT	REFERENCES CADASTRALES	PHOTO (2025, commune)
La Salle	Z00050	
Les Brandes	ZV0061	
Arbrecourt	ZB0067	
Arbrecourt	ZB0066	

ANNEXE 4 – DELIMITATION DES LOTISSEMENTS DU QUARTIER « LA VIEILLE FORGE »



« La vieille Forge - 1 »



« La vieille Forge - 2 »



HanUMAN
architecture & urbanisme

Fabien Charlot
[]
·Paysagiste DPLG·

Servicad
Ingénieurs Conseils


« La vieille Forge - 3 »



HarUMAN
architecture & urbanisme





Servicad
Ingénieurs Conseils

**SABLONCEAUX
REVISION DU PLU
REGLEMENT**

Dossier d'ARRET
Juillet2025