

## Avertissement

Le présent règlement, comme tout règlement, **applique des règles communes à des cas particuliers**. Il peut être par définition inadapté (à chaque cas) et contestable. Cependant, son objectif est de servir **l'intérêt général et une perspective durable** (à long terme) et doit donc définir une règle commune.

Afin d'éviter les incohérences liés à des cas très particuliers ou en cas d'interprétation difficile ou ambiguë, les règles qualitatives qui concernent les notions de paysage, de forme urbaine, d'architecture et de traitement des espaces publics et privés doivent faire l'objet d'une **interprétation au service des objectifs du règlement, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des Orientations d'aménagement** de la commune qui s'appuient sur les principes suivants :

- **La simplicité et la discrétion.**
- **La recherche d'une identité locale et villageoise.**
- **La qualification des espaces publics et privés par un traitement végétal harmonieux et local.**

**Les références à une urbanisation banalisée appartenant à un registre très urbain** (large emprise des chaussées, trottoirs, murs de clôtures disgracieux, mobilier urbain hors-sol) **sont à éviter hors du bourg.**

**Chaque habitant ou porteur de projet a une responsabilité propre afin de s'inscrire dans cet objectif commun.**

A contrario, les règles qui concernent des objectifs de sécurité et de salubrité publique doivent faire l'objet d'une interprétation stricte (risques d'inondations, risques liés à l'implantation d'activités nuisibles, sécurité routière...).

# Sommaire

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

**p. 3**

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

p. 3

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives  
à l'occupation des sols

p. 3

Article 3 : Division du territoire en zones

p. 5

Article 4 : Adaptation mineure

p. 7

## **TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

**p. 8**

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)

p. 9

Sous-chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones U à vocation principale d'habitat

p. 10

Sous-chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones U à vocation d'activité

p. 27

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones AU

p. 30

Sous-chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones AU à vocation principale d'habitat

p. 31

Sous-chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones AU à vocation d'activité

p. 39

Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

p. 42

Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)

p. 48

Sous-chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones de constructibilité limitée destinées  
au maintien de l'habitat et des activités agraires

p. 49

Sous-chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones inondables et Natura 2000

p. 57

## **TITRE III : ANNEXES**

**p. 63**

Annexe 1 : Réglementation concernant :

p. 63

- le stationnement isolé des caravanes
- le camping sous tente et caravanes
- l'implantation des habitations légères de loisirs

Annexe 2 : Espaces boisés classés

p. 64

Annexe 3 : Emplacements réservés

p. 65

Annexe 4 : Article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (les installations et travaux divers)

p. 65

Annexe 5 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

p. 66

Annexe 6 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols

p. 66

Annexe 7 : Définition des ouvrages techniques

p. 66

Annexe 8 : Définition des annexes à l'habitation

p. 67

Annexe 9 : Eléments identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

p. 67

Annexe 10 : Zone Natura 2000 / Article L 414-4 et L. 414-5 du Code de l'Environnement

p. 67

Annexe 11 : Distances réglementaires par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel

p. 68

Annexe 12 : Participation pour voirie et réseaux

p. 68

Annexe 13 : Schémas d'aménagement des zones AU et du secteur AUa

p. 69

Annexe 14 : Végétaux recommandés

p. 70

Annexe 15 : Conseils sur l'agencement des constructions neuves et des clôtures

p. 71

## TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Mosnac-sur-Seugne.

### Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

#### 1. Le Règlement Nationales d'Urbanisme

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-24 à l'exception des articles **R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21** du Code de l'urbanisme qui sont des articles d'ordre public.

#### 2. Les lois d'aménagement et d'urbanisme

- La loi sur les monuments historiques du 31 décembre 1913.
- La loi portant réglementation des fouilles archéologiques du 27 septembre 1941.
- La loi relative à la protection de la nature du 10 juillet 1976.
- La loi relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs du 22 juillet 1987.
- La loi d'orientation pour la ville n° 91-662 du 13 juillet 1991.
- La loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992.
- La loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992.
- La loi relative à la lutte contre le bruit et à la préservation de la qualité sonore de l'environnement n°92-1444 du 31 décembre 1992.
- La loi relative aux carrières n° 93-3 du 4 janvier 1993.
- La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages n°93-24 du 8 janvier 1993.
- La loi relative à l'habitat et à la diversité de l'habitat du 21 juillet 1994.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 2 février 1995 (loi Barnier).
- La loi relative à la lutte contre l'exclusion du 29 juillet 1998.
- La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire n° 99-533 (portant modification de la loi 95-115 du 4 février 1995) du 25 juin 1999.
- La loi d'orientation agricole n°99.574 du 9 juillet 1999.
- La loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale n° 99-586 du 12 juillet 1999.
- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.
- La loi relative à l'archéologie préventive n° 44-2001 du 17 janvier 2001 (décret n°89-2002 du 16 janvier 2002).
- Directives communautaires relatives à la protection des espèces et des milieux (article L. 414-4 du Code de l'Environnement).
- La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003

#### 3. Les servitudes d'utilité publiques

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

#### 4. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- Du Droit de Préemption Urbain (D.P.U).

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

#### 5. Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur :

- Code de la santé publique.
- Règlement sanitaire départemental.
- Réglementation sur l'assainissement individuel (Schéma d'assainissement communal)

#### 6. Les dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées (installations, ouvrages, travaux, activités) sont soumises à un régime de **déclaration** ou d'**autorisation** préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.

- Sont soumis à **autorisation** de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en
- Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet

eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter atteinte gravement à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique.

- Sont soumis à **déclaration** les installations, ouvrages, travaux et activités qui, n'étant pas susceptibles de présenter de tels dangers, doivent néanmoins respecter les prescriptions édictées en application des articles L. 211-2 et L. 211-3 du Code de l'Environnement.

## 7. Zones de bruit

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisance sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et à l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 d'application au département de la Charente-Maritime.

Sur la commune de Mosnac, des mesures d'isolement acoustiques sont uniquement exigées **aux abords de la RN 137**.

## 8. Les dispositions relatives aux retraits d'implantation (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation)

### Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant des zones, contenues dans le « Plan local d'Urbanisme » ou un document en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### Axe concerné : RN 137

## 9. Les règles spécifiques aux lotissements

### Article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

### Article L 315-8 du Code de l'Urbanisme

Dans les cinq dernières années à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables.

## 10. Les dispositions relatives au permis de démolir

Le permis de démolir est exigé :

- Dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites.
- Dans les zones délimitées par un P.L.U en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme.

(Article L 430-1 du Code de l'Urbanisme)

## 11. Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques

En application de l'article 1<sup>er</sup> du décret n°86-192 du 5 février 1986, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

**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 vestige archéologique »

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture, Direction Régionale des Affaires Culturelles à Poitiers conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

## 12. Les dispositions relatives à l'archéologie préventive

Sont concernées par la loi portant sur l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et par le Décret d'application du 16 janvier 2002 les opérations suivantes quelque soit le secteur géographique ou le seuil d'emprise au sol :

- Les **autorisations de lotir** (R. 315-1 du Code de l'Urbanisme), qui doivent toutes faire l'objet d'une instruction au titre de l'archéologie préventive.
- Les créations de Z.A.C (Zones d'Aménagement Concerté / L. 311-1 du Code de l'Urbanisme), qui sont soumises au régime de saisine systématique du Préfet de Région.
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'Environnement.
- Les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913.

## 13. Les dispositions relatives à la protection des abords des monuments historiques

Tous travaux non soumis à autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme et ayant pour effet de modifier l'aspect d'un immeuble (bâti ou non, espace public ou privé) dans le périmètre d'un abord de monument historique (art13 ter de la loi du 31 décembre 1913) doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale du préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).

## 14. Les dispositions relatives aux réseaux publics de distribution d'eau d'assainissement et d'électricité

### Article L 421-5 du Code de l'Urbanisme

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

## Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en **zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles** qui sont définies dans le **titre II** du présent règlement et représentés sur le plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> pour l'ensemble de la commune et sur le plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> pour la partie agglomérée autour du bourg. Ce dernier plan, plus précis, se substitue au plan au 1/5000<sup>ème</sup> pour la partie agglomérée.

Les dispositions du règlement peuvent s'appliquer à des zones entières (lettre majuscule) ou seulement à une partie de zone dite « **secteur** » désignée par un indice (lettre minuscule).

Lorsqu'une zone comprend plusieurs secteurs, les règles générales de la zone s'appliquent, sauf dans le cas où une disposition particulière est prévue par l'un des secteurs. Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

Certains secteurs particuliers définis aux articles L.123-1, R. 123-11 et L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les plans de zonage. Il s'agit des **emplacements réservés** (L. 123-1 8°), des **éléments paysagers et patrimoniaux identifiés au titre de l'article L. 123-1 7°**, des **secteurs où les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre de la servitude AC1**, des **terrains cultivés à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1 9°**, des **espaces boisés classés** (L. 130-1) et des **secteurs inondables de la commune** (R. 123-11 b).

### 1. Les zones urbaines (U) :

Les **zones urbaines** correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation.

#### *1.1. Zones U à vocation principale d'habitat*

- Ua** Centre bourg ancien de Mosnac  
Dont :
  - Uae** Secteur d'urbanisation de l'entrée historique du bourg
- Ub** Zones d'extensions du bourg mêlant habitat ancien et contemporain
- Uc** Hameaux isolés ouverts aux possibilités d'extension

#### *1.2. Zones U à vocation d'activité*

- Ux** Zones d'activités existantes (silo et distillerie)

## **2. Les zones à urbaniser (AU) :**

**Les zones à urbaniser** correspondent aux secteurs non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation dont les conditions d'aménagement sont définies dans les orientations d'aménagement et le règlement.

### ***2.1. Zones AU à vocation principale d'habitat***

**AU** Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Dont :

**AUa** Secteur situé en continuité du bourg qui fait l'objet d'une règle d'implantation particulière

**1AU** Secteur d'urbanisation à long terme nécessitant une modification du P.L.U pour son ouverture à l'urbanisation (C.O.S nul).

### ***2.2. Zones AU à vocation d'activité économique***

**AUx** Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

## **3. Les zones agricoles (A) :**

**Les zones agricoles** correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

**A** Zone agricole

Dont :

**Ac** Secteur où l'ouverture de carrières est autorisée

## **4. Les zones naturelles (N) :**

**Les zones naturelles et forestières** correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

### ***4.1. Zones de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités agricoles***

**Na** Zones de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités agricoles

Dont :

**Nat** Secteur correspondant au camping municipal

### ***4.2. Zones inondables et Natura 2000***

**Ni** Zone d'habitat située en zone inondable

**Nri** Zone inondable non habitée englobant la zone Natura 2000 de la vallée de la Seugne

Dont :

**Nrit** Partie basse du camping municipal situé en zone inondable

## **5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics :**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont représentés sur le plan de zonage par une trame hachurée dense et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage. La largeur des emplacements réservés aux voies figure sur les plans de zonages. Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que la zone où ils sont inclus.

## **6. Les éléments paysagers et du patrimoine naturel ou bâti identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° :**

Les éléments paysagers et du patrimoine naturel ou bâti à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont représentés au plan de zonage par une trame hachurée en pointillés pour les grands ensembles ou par une étoile pour les éléments isolés (bâtiment).

Les travaux qui ont pour effet de détruire un de ces éléments et qui ne sont pas soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une **autorisation préalable au titre des installations et travaux divers** (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme).

Les éléments du **patrimoine bâti** (immeubles, moulins, château...) sont de plus soumis au **permis de démolir**. Ils font également l'objet d'une réglementation spéciale définie à l'article 11 des zones où ils se situent. Leur liste et objectifs de préservation sont reportés en annexe 9 (titre III) du présent règlement.

Les éléments du **patrimoine naturel** (point de vue) font également l'objet de mesures de gestion spéciales définies à l'article 13 des zones où ils se situent.

## **7. Les secteurs où les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre de la servitude AC1**

Outre les éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme, les démolitions sont également soumises à permis de démolir dans les aires de protection des monuments inscrits (voir plan des servitudes / pièce n°6.2.b) / article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les limites de ces secteurs (à l'intérieur desquels le permis de démolir s'applique) sont identifiées au plan de zonage par un trait en pointillés ponctués de flèches désignant le sens d'application.

## **8. Les Espaces Boisés Classés**

Les Espaces Boisés Classés sont repérés au plan de zonage par une trame quadrillée contenant des cercles. Ils sont réglementés par l'article L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme (annexe n°2 du titre III).

**9. Les terrains cultivés à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1 9°**

Les terrains cultivés à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme sont repérés au plan de zonage par une trame symbolisant des cultures. Seul un jardin situé dans le hameau de La Forêt est identifié au plan de zonage. Ce terrain est inconstructible (sauf pour les abris de jardin).

**10. Les zones inondables**

Conformément à l'article R. 123-11 b du Code de l'Urbanisme, les plans de zonages identifient les secteurs inondables. Ils sont délimités par un hachuré en pointillés. Les secteurs correspondant ont un indice i et font l'objet d'une réglementation spécifique.

**Article 4      Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le 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 (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

## **TITRE II**

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

#### **Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)**

- 1.1. Zones U à vocation principale d'habitat (Ua, Ub, Uc)**
- 1.2. Zones U à vocation d'activité (Ux)**

#### **Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)**

- 2.1. Zones AU à vocation principale d'habitat (AU)**
- 2.2. Zones AU à vocation d'activité (AUx)**

#### **Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)**

#### **Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)**

- 4.1. Zones de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités agraires (Na)**
- 4.2. Zones inondables et Natura 2000 (Ni, Nri)**

# **CHAPITRE 1**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme**

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

#### **Sous-chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones U à vocation principale d'habitat**

|           |                                                                          |              |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Ua</b> | <b>Centre bourg ancien de Mosnac</b>                                     | <b>p. 10</b> |
| <b>Ub</b> | <b>Zones d'extensions du bourg mêlant habitat ancien et contemporain</b> | <b>p. 18</b> |
| <b>Uc</b> | <b>Hameaux isolés ouverts aux possibilités d'extension</b>               | <b>p. 18</b> |

#### **Sous-chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones U à vocation d'activité**

|           |                                     |              |
|-----------|-------------------------------------|--------------|
| <b>Ux</b> | <b>Zones d'activités existantes</b> | <b>p. 27</b> |
|-----------|-------------------------------------|--------------|

## **Sous chapitre I**

### **Dispositions applicables aux zones U à vocation principale d'habitat (Ua, Ub, Uc)**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua : Centre bourg ancien de Mosnac**

**La zone Ua** correspond au centre bourg de Mosnac et à la partie non inondable du hameau de Chardet, contigu à ce dernier. Le bâti y est dense et se compose de maisons de maître et maisons de bourg implantées à l'alignement des voies ou avec un léger retrait. Le patrimoine bâti est de grande qualité et demande une attention particulière.

L'ensemble de la zone Ua est compris dans la zone d'assainissement collectif. Tout le secteur Ua est compris dans l'aire de protection de l'église classée.

La zone Ua comprend **un secteur Uae** d'urbanisation de l'entrée historique du bourg (entrée sud-est) qui relève d'une réglementation spécifique destinée à limiter l'impact des constructions (règles de hauteur et d'implantation).

---

#### **Rappel :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.*

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.*

- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 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, 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.***

- *Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).*

*Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.*

- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (installations, ouvrages, travaux, activités) sont soumises à un régime de **déclaration** ou d'**autorisation** préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.*

---

*Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations. Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

---

#### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION**

##### **Article Ua 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

#### **Constructions :**

- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- La création d'installations à usage industriel, classées ou non.
- Les constructions et extensions à usage agricole.

#### **Lotissements :**

- Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle.

Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses :

- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée (les bassins de récupération des eaux pluviales sont autorisés).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.
- Le stationnement dans les jardins privatifs des habitations de plus d'une caravane par habitation.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Le camping et le caravaning.
- Les dépôts isolés de déchets, tels vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.

## **Article Ua 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont soumises à des conditions particulières.

La création et l'extension des activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple condition :

- d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque de propagation de termites,
- d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
- et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.

La reconstruction des bâtiments en ruine construits en pierre ou moellons de pays est autorisée à condition que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ua 3 Accès et voirie**

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### **Accès**

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

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

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

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

#### **Voirie**

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

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

### **Article Ua 4 Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

*Le schéma communal d'assainissement délimite les secteurs résultants de l'assainissement individuel et collectif et prévoit l'aménagement d'un réseau public d'assainissement dans le bourg (voir annexes sanitaires).*

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles  
Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme Pernet

d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (*voir annexe 11*). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

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

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

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

### **Télécommunications**

Les branchements aux réseaux publics seront dans la mesure du possible enterrés ; ils le seront obligatoirement si les réseaux publics sont eux-mêmes enterrés sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

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

## **Article Ua 5 Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

## **Article Ua 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

*L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*

*L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine ou villageoise existante.*

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques et privées existantes ou à créer en façade ou en pignon avec une tolérance de 2 mètres (entre 0 et 2 m par rapport à l'alignement),
  - soit au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 8*). Dans le cadre de constructions neuves, l'implantation du garage est recommandée dans la continuité du bâtiment principal.
  - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.
- Les clôtures en dur seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ou au nu des clôtures des constructions voisines.
- Les portails en retrait ne sont pas autorisés, sauf s'il s'agit d'ouvrages en moellons de pays ou pierres de taille.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural ou patrimonial devra, sauf incompatibilité technique ou de sécurité, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

### **Pour le secteur Uae uniquement :**

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées entre 0 (alignement) et 5 mètres de l'alignement de la voie communale n°6.
- L'implantation du garage se fera obligatoirement dans la prolongation du bâtiment principal.

## **Article Ua 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (voir liste en annexe 8) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

## **Article Ua 8                    Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.*

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (voir liste en annexe 8) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

## **Article Ua 9                    Emprise au sol des constructions**

Les emprises au sol des constructions ne sont pas réglementées. Toutefois, elles doivent être compatibles avec les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes (*voir annexe 11*) en cas d'absence de réseau collectif.

## **Article Ua 10                  Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du trottoir ou de la chaussée en l'absence de trottoirs.*

- La hauteur des constructions ne peut excéder un étage plus combles soit 8 mètres à l'égout sans dépasser 11 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions et des extensions devra être en harmonie avec celle des constructions voisines.
- La hauteur des bâtiments publics doit s'harmoniser avec les constructions voisines, sauf impératifs techniques.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante.
- La hauteur des garages isolés (considérés comme annexe à l'habitation) n'excédera pas 4,5 mètres au faîtage.
- *Pour les règles de hauteur des clôtures, voir l'article 11*

### **Pour le secteur Uae uniquement :**

- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un rez de chaussée plus combles aménagés sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit.

## **Article Ua 11                  Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Rappels**

- *De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...) et le paysage urbain (ambiance, abords, intégration au site...) du centre bourg de Mosnac. Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.*
- *Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière qui doivent conserver les spécificités architecturales existantes.*
- *Le traitement respectueux et intégré des abords de la construction ou du bâti existant (clôtures, végétation, pieds de mur...) est aussi important à prendre en compte que le bâtiment lui-même. Un effort en matière de discrétion des clôtures est demandé.*
- *Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongeaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée. Le C.A.U.E donne également des conseils gratuits.*

### **Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions**

### **Toiture**

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

#### **Extensions**

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.

#### **Maçonneries, enduits**

- Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

- Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Les enduits en ciment sont interdits.

#### **Extensions**

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.

- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre en harmonie avec celui du bâtiment principal. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

#### **Ouvertures et menuiseries**

##### **Proportions et agencements**

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.

- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

##### **Fenêtres et portes**

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.

- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.

- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.

- Les portes en matériaux plastique sont interdites.

##### **Volets**

- Les fenêtres seront munies de volets battants en bois peints, exceptés pour les combles et les petites ouvertures qui peuvent restés sans volets.

- Les volets roulants complémentaires sont interdits en façade principale ou sur rue. Les coffres ne doivent pas être visibles.

- Les volets en matière plastique sont interdits.

##### **Couleurs**

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

- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

#### **Antennes paraboliques**

Aucune antenne parabolique ne peut être implantée sur les façades et les pignons visibles depuis la voie publique.

#### **Clôtures**

*Formation des haies réglementée à l'article 13*

*Recommandations et définition en annexes 14 et 15 du règlement*

*Il n'y a pas d'obligation de se clore.*

- Les matériaux plastique sont interdits pour les clôtures et leurs portails.

- Les murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.

##### **\* Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer (voir annexe 15)**

Elles seront constituées soit :

- D'un mur en pierres de taille ou en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur. Leur hauteur doit s'harmoniser avec les murets voisins. Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie.

- *D'une haie (voir article 13).*

Les portails autres qu'en bois ou acier sont interdits.

##### **\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle (voir annexe 15)**

Elles seront constituées :

- *D'une haie (voir article 13).*

- D'un mur en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.

- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

- D'un mur maçonné recouvert d'enduit des deux côtés d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1,8 mètres de haut.

**\* Les clôtures en limite d'urbanisation** (voir annexe 15)

Par « limite d'urbanisation », on entend les limites avec les espaces ouverts ou boisés et non bâti à caractère naturel et agricole, même si ces derniers sont situés en zone U ou AU du plan de zonage. Pour les limites concernées, les clôtures autorisées ci-dessous se substituent à celles des limites séparatives et fond de parcelle.

Les clôtures en limite d'urbanisation seront composées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un mur en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

**Traitement des pieds de mur**

Le fleurissement des pieds de murs et des bâtiments est encouragé afin de mettre en valeur le bâti local et l'identité paysagère et urbaine de la commune.

**Recommandations spécifiques aux bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123 1 7°**

La gare de Mosnac : Respecter les caractéristiques et spécificités architecturales dans les opérations d'aménagement et de restauration. Discretion des enseignes publicitaires.

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|

**Volumes**

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

**Toiture**

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et éventuellement les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

**Ouvertures et menuiseries**

**Proportions et agencements**

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

**Volets et portes**

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, exceptés pour les petites ouvertures qui peuvent restées sans volets. Ils sont obligatoires en façade sur rue. Les volets roulants peuvent être autorisés en façade arrière ou non visible de la rue ainsi que pour les constructions contemporaines et immeubles collectifs. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes en P.V.C sont interdits dans l'aire de protection de l'église classée.

*Hors de cette aire, ils ne sont pas recommandés.*

**Couleurs**

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.

**Enduits, matériaux de façades**

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les façades et bardages en bois sont autorisés mais doivent rester minoritaires.

**Clôtures (excepté pour le secteur Uae)**

*Formation des haies réglementée à l'article 13*

*Recommandations et définitions en annexes 14 et 15 du règlement*

*Il n'y a pas d'obligation de se clore.*

- Les matériaux plastiques sont interdits pour les clôtures et leurs portails.

- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement, et devront être restaurés, en moellons apparents ou enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.

**\* Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer (voir annexe 15)**

Elles seront constituées soit :

- D'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur. La hauteur reste libre et doit s'harmoniser avec l'ensemble. Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie.
- D'un muret en parpaing ne dépassant pas 0,80 mètres de haut recouvert d'un enduit ton pierre en harmonie avec la façade de la construction. Les murets peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois et/ou être doublés d'une haie.
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.
- D'une haie (voir article 13).
- D'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1,80 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas d'une implantation dans la prolongation d'une façade (*exemple : en prolongation d'une construction implantée à l'alignement*)

**\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle (voir annexe 15)**

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un mur en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.
- D'une palissade en bois ou d'une paillasse.
- D'un mur maçonné enduit des deux côtés d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1,80 mètres de haut.

**\* Les clôtures en limite d'urbanisation (voir annexe 15)**

*Par « limite d'urbanisation », on entend les limites avec les espaces ouverts ou boisés et non bâti à caractère naturel et agricole, même si ces derniers sont situés en zone U ou AU du plan de zonage. Pour les limites concernées, les clôtures autorisées ci-dessous se substituent à celles des limites séparatives et fond de parcelle.*

Les clôtures en limite d'urbanisation seront composées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

**Clôtures pour le secteur Uae uniquement :**

*Compte tenu de la sensibilité du secteur, il n'est pas recommandé de se clore.*

- Seules sont autorisées en bordure de la voie communale n°6, les murets en moellons de pays ne dépassant pas 0,80 mètres de hauteur.
- En limite séparative et en fond de parcelle, seuls sont autorisés les grillages discrets doublés ou non d'une haie composée d'essences locales ou diversifiées. *Les essences denses à grand développement comme le thuya ou le cyprès de Leyland sont formellement interdits (voir article 13).*

**Portails neufs**

Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays) ne sont pas autorisés.

*Les imitations de pierre ne sont pas recommandées.*

**Les pieds de mur et de bâtiment**

*Le fleurissement des pieds de murs et des bâtiments est encouragé afin de mettre en valeur l'identité paysagère et urbaine de la commune et de faire un lien entre les constructions anciennes et contemporaines (essences recommandées en annexe 14).*

|                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / définition en annexe 8</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|

Les annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.

Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.

*Il est recommandé une implantation et un aspect discrets afin de ne pas dénaturer les bâtiments anciens.*

**Article Ua 12                      Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

## **Article Ua 13                    Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **Haies (clôtures)**

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées (*voir essences recommandées en annexe 14*).
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers cerises sont interdites.

#### **Pour le secteur Uae uniquement :**

Les essences persistantes à grand développement comme le thuya ou le cyprès sont interdites en arbres isolés et en haie de clôture. Les essences doivent être d'origine locale ou diversifiée (*voir essences recommandées en annexe 14*). La plantation d'arbres fruitiers est fortement encouragée tout comme le fleurissement des espaces libres situés entre la voie et la construction.

### **Plantations existantes**

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.
- Les alignements de tilleuls situés sur le parvis de l'église et aux abords de la salle des fêtes sont à conserver ou à remplacer.
- *Les vergers anciens appartiennent au patrimoine rural de la commune et doivent être préservés si possible.*

### **Espaces libres, accotements**

- *Les espaces libres doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement local (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) qui contribue fortement à l'embellissement du paysage urbain et qui permet de faire un lien entre les constructions anciennes et contemporaines.*
- *L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées, en vue notamment de faciliter l'émergence du fleurissement local ainsi que la rétention des eaux de ruissellement.*
- *L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage des désherbants chimiques, afin de limiter la pollution des nappes phréatiques et de la rivière de la Seugne et de favoriser le fleurissement des zones libres.*
- *Les plantations peuvent se faire sous la forme de haies libres ou champêtres, d'arbres isolés ou de bouquets d'arbres. Les essences utilisées doivent être, si possible, d'origine locale (voir annexe 14).*
- *La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.*

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Ua 14                    Coefficient d'Occupation du Sol**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ub : ZONES D'EXTENSIONS DU BOURG MELANT HABITAT ANCIEN ET CONTEMPORAIN

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uc : HAMEAUX ISOLÉS OUVERTS AUX POSSIBILITÉS D'EXTENSION

Les zones Ub correspondent aux zones d'extensions du bourg qui mêlent habitat ancien et contemporain. Le secteur du Logis situé au sud du bourg est situé en zone d'assainissement collectif, contrairement au secteur nord du château qui reste en assainissement individuel. Une partie des zones Ub est comprise dans l'aire de protection de l'église. L'ancienne gare de Mosnac est identifiée comme élément à préserver en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Les zones Uc correspondent aux hameaux isolés faisant l'objet de possibilités d'extensions de l'urbanisation. Ces hameaux, qui comptent en moyenne une dizaine à une quinzaine de maisons, sont de véritables petits bourgs groupés où se mêlent maisons rurales, vergers, exploitations agricoles et quelques maisons neuves. Ils ont une grande valeur paysagère et patrimoniale importante à préserver et sont les garants d'une identité rurale encore réelle. Un certain nombre d'exploitations agricoles sont situées en zone Uc.

L'extension et l'urbanisation modérée de ces hameaux sont autorisées de manière à respecter cette typologie et cette identité. La discrétion et l'intégration des constructions neuves y sont donc indispensables.

Un jardin situé dans le hameau de La Forêt est identifié en terrain cultivé à protéger (L. 123-1 9°) au plan de zonage et est donc inconstructible. L'alignement de maisons rurales qui font face à ce jardin est identifié comme élément à préserver en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

---

### Rappel :

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.*

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.*

- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 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, 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.*

- *Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).*

*Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.*

- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (installations, ouvrages, travaux, activités) sont soumises à un régime de **déclaration** ou d'**autorisation** préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.*

---

*Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations. Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

---

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

### Article Ub / Uc 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Constructions :

- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- La création d'installations à usage industriel, classées ou non.
- Les constructions et extensions à usage agricole uniquement dans les zones Ub (en zone Uc, elles sont soumises à condition / voir article 2).

Lotissements :

- Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle.

Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses :

- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée (les bassins de récupération des eaux pluviales sont autorisés).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.
- Le stationnement dans les jardins privatifs des habitations de plus d'une caravane par habitation.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Les dépôts isolés de déchets, tels vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.

Dans le secteur identifié en « terrain cultivé à protéger » uniquement (zone Uc) :

- Toutes les constructions sont interdites exceptés les abris de jardin d'une superficie inférieure à 9 m<sup>2</sup> de SHOB.

### Article Ub / Uc 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont soumises à des conditions particulières.

Dans les zones Ub uniquement :

- La création et l'extension des activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple condition :
  - d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque de propagation de termites,
  - d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
  - et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.
- La reconstruction des bâtiments en ruine construits en pierre ou moellons de pays est autorisée à condition que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local.

Dans les zones Uc uniquement :

- La création et l'extension des activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple condition :
  - d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque de propagation de termites,
  - d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
  - et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur.
- La reconstruction des bâtiments en ruine construits en pierre ou moellons de pays est autorisée à condition que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local.
- Les constructions à usage agricole, leurs extensions ou leurs aménagements sont autorisés à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur et d'être compatible avec le caractère résidentiel existant du voisinage.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article Ub / Uc 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### Accès

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

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

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

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

### **Voirie**

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

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

## **Article Ub / Uc 4 Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

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

### **Eaux usées**

*Le schéma communal d'assainissement délimite les secteurs résultants de l'assainissement individuel et collectif et prévoit l'aménagement d'un réseau public d'assainissement dans le bourg (voir annexes sanitaires).*

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe 11). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

Pour les opérations d'aménagement groupées situées en zone d'assainissement individuel, des dispositifs d'assainissement collectifs peuvent être aménagés sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur et d'être adaptés à la nature du sol.

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

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

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

### **Télécommunications**

Les branchements aux réseaux publics seront dans la mesure du possible enterrés ; ils le seront obligatoirement si les réseaux publics sont eux-mêmes enterrés sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

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

## **Article Ub / Uc 5 Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

Les terrains destinés à recevoir une construction nécessitant un dispositif d'assainissement et situés en zone d'assainissement individuel (voir annexes sanitaires / pièce n°6.1) doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **Article Ub / Uc 6      Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

*L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*

*L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine ou villageoise existante.*

### **Dans les zones Ub uniquement :**

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques et privées existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité, et en tenant compte des futurs élargissements de voies prévus.
  - soit au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
  - soit avec un retrait n'excédant pas 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Les constructions ne pourront s'implanter à moins de 10 mètres de l'alignement de la D 146.
- Les constructions de second rang sur les terrains déjà bâtis sont autorisées.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service,
  - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 8*). Dans le cadre de constructions neuves, l'implantation du garage est recommandée dans la continuité du bâtiment principal.
  - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.
- Les clôtures en dur seront édifiées :
  - soit à l'alignement (ou limite) des voies en emprises publiques ou privées (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus).
  - soit au nu des clôtures des constructions voisines.
  - soit dans la continuité d'une des façade de la construction avec éventuellement un léger décalage (permettant notamment l'aménagement de zones de stationnement ou un accès direct au garage) / voir annexe 15.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural ou patrimonial devra, sauf incompatibilité technique ou de sécurité, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

### **Dans les zones Uc uniquement :**

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité, et en tenant compte des futurs élargissements de voies prévus,
  - soit au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait,
  - soit avec un retrait n'excédant pas 20 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Les constructions de second rang sur les terrains déjà bâtis sont autorisées.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service,
  - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 8*). Dans le cadre de constructions neuves, l'implantation du garage est recommandée dans la continuité du bâtiment principal.
  - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural ou patrimonial devra, sauf incompatibilité technique ou de sécurité, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.
- Les clôtures en dur seront édifiées :
  - soit à l'alignement (ou limite) des voies en emprises publiques ou privées (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus),
  - soit au nu des clôtures des constructions voisines,
  - soit dans la continuité d'une des façade de la construction avec éventuellement un léger décalage (permettant notamment l'aménagement de zones de stationnement ou un accès direct au garage) / voir annexe 15.

**Alignement de maisons rurales dans le hameau de La Forêt identifié au titre de l'article L. 123-1 7° :** L'alignement sur rue des maisons doit être conservé pour tous leurs niveaux.

## **Article Ub / Uc 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (voir liste en annexe 8) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

## **Article Ub / Uc 8      Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

*L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.*

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (voir liste en annexe 8) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

## **Article Ub / Uc 9                      Emprise au sol des constructions**

Les emprises au sol des constructions ne sont pas réglementées. Toutefois, elles doivent être compatibles avec les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes (*voir annexe 11*) en cas d'absence de réseau collectif.

## **Article Ub / Uc 10                      Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.*

- La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 5 mètres à l'égout sans dépasser 7 mètres au faîtage.
- La hauteur n'est pas limitée pour les installations agricoles si elle est conditionnée par des impératifs techniques.
- La hauteur des bâtiments publics doit s'harmoniser avec les constructions voisines, sauf impératifs techniques.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural devra, sauf incompatibilité technique, respecter la hauteur pré-existante.
- La hauteur des garages isolés (considérés comme annexe à l'habitation) n'excédera pas 4,5 mètres au faîtage.
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir l'article 11

## **Article Ub / Uc 11                      Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Rappels**

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...) et le paysage urbain (ambiance, abords, intégration au site...) des hameaux de Mosnac. Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière qui doivent conserver les spécificités architecturales existantes.
- Le traitement respectueux et intégré des abords de la construction ou du bâti existant (clôtures, végétation, pieds de mur...) est aussi important à prendre en compte que le bâtiment lui-même. Un effort en matière de discrétion des clôtures est demandé.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongeaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée. Le C.A.U.E donne également des conseils gratuits.

### **Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions**

### **Toiture**

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

### **Extensions**

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.

### **Maçonneries, enduits**

- Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).

- Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.

- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Les enduits en ciment sont interdits.

### **Extensions**

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.

- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre en harmonie avec celui du bâtiment principal. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Proportions et agencements**

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.

- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

#### **Fenêtres et portes**

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.

- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.

- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.

- Les portes en matériaux plastique sont interdites.

#### **Volets**

- Les fenêtres seront munies de volets battants en bois peints, exceptés pour les combles et les petites ouvertures qui peuvent restés sans volets.

- Les volets roulants complémentaires sont interdits en façade principale ou sur rue. Les coffres ne doivent pas être visibles.

- Les volets en matière plastique sont interdits.

#### **Couleurs**

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

- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*

- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

### **Recommandations spécifiques aux bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123 1 7°**

Alignement de maisons rurales dans le hameau de La Forêt : Respecter les caractéristiques et spécificités architecturales dans les opérations d'aménagement et de restauration ainsi que l'alignement des maisons.

|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|

### **Volumes**

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

- Les effets de tour sont interdits.

- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.

- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).

- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

### **Toiture**

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.

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

- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

## **Ouvertures et menuiseries**

### **Proportions et agencements**

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

### **Volets et portes**

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, exceptés pour les petites ouvertures qui peuvent restées sans volets. Ils sont obligatoires en façade sur rue. Les volets roulants peuvent être autorisés en façade arrière ou non visible de la rue ainsi que pour les constructions contemporaines et immeubles collectifs. Les coffres ne doivent pas être visibles.

- Les volets et portes en P.V.C sont interdits dans l'aire de protection de l'église classée.

*Hors de cette aire, ils ne sont pas recommandés.*

### **Couleurs**

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

- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

## **Enduits, matériaux de façades**

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.

- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.

- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.

- Les façades et bardages en bois sont autorisés mais doivent rester minoritaires.

## **Clôtures (exceptés les portails)**

*Formation des haies réglementée à l'article 13*

*Recommandations et définitions en annexes 14 et 15 du règlement*

*Il n'y a pas d'obligation de se clore.*

*Dans un souci d'intégration au paysage agraire environnant, les murs de clôtures ne sont pas recommandés dans les zones Uc où il n'y a pas de tradition de clôture (exceptés ceux en moellons de pays). Les clôtures végétales ou l'absence de clôtures sont à préférer.*

- Les matériaux plastiques sont interdits pour les clôtures et leurs portails.

- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement, et devront être restaurés, en moellons apparents ou enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.

### **\* Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer (voir annexe 15)**

Elles seront constituées soit :

- D'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur. La hauteur reste libre et doit s'harmoniser avec l'ensemble. Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie.

- D'un muret en parpaing ne dépassant pas 0,80 mètres de haut recouvert d'un enduit ton pierre en harmonie avec la façade de la construction. Les murets peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois et/ou être doublés d'une haie.

- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

- *D'une haie (voir article 13).*

- D'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1,80 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas d'une implantation dans la prolongation d'une façade (*exemple : en prolongation d'une construction implantée à l'alignement*)

### **\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle (voir annexe 15)**

Elles seront constituées soit :

- *D'une haie (voir article 13).*

- D'un mur en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.

- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

- D'une palissade en bois ou d'une paillasse.

- D'un mur maçonné enduit des deux côtés d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1,80 mètres de haut.

### **\* Les clôtures en limite d'urbanisation (voir annexe 15)**

*Par « limite d'urbanisation », on entend les limites avec les espaces ouverts ou boisés et non bâti à caractère naturel et agricole, même si ces derniers sont situés en zone U ou AU du plan de zonage. Pour les limites concernées, les clôtures autorisées ci-dessous se substituent à celles des limites séparatives et fond de parcelle.*

Les clôtures en limite d'urbanisation seront composées soit :

- *D'une haie (voir article 13).*

- D'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

### Portails neufs

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays) ne sont pas autorisés.
- *Les imitations de pierre ne sont pas recommandées.*
- *Les portails en retrait ne sont pas recommandés. Dans le cas d'un portail en retrait, il est recommandé un retrait peu profond et une forme ouverte plutôt qu'un renforcement à angle droit (voir annexe 15).*

### Les pieds de mur et de bâtiment

*Le fleurissement des pieds de murs et des bâtiments est encouragé afin de mettre en valeur l'identité paysagère et urbaine de la commune et de faire un lien entre les constructions anciennes et contemporaines (essences recommandées en annexe 14).*

### Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / définition en annexe 8

Les annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.

Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.

*Il est recommandé une implantation et un aspect discrets afin de ne pas dénaturer les bâtiments anciens.*

### Bâtiments agricoles autorisés (Uc)

#### Aspect général

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

#### Clôtures

La plantation de clôtures végétales (haies libres composées d'essences locales) est fortement recommandée afin de limiter l'impact paysager des bâtiments agricoles. *Voir essences recommandées en annexe 14.*

### Article Ub / Uc 12

#### Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

### Article Ub / Uc 13

#### Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

#### Haies (clôtures)

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées (*voir essences recommandées en annexe 14*).
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers cerises sont interdites.

#### Plantations existantes

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.
- Les alignements de tilleuls situés aux abords de la salle des fêtes sont à conserver ou à remplacer.
- *Les vergers anciens appartiennent au patrimoine rural de la commune et doivent être préservés si possible.*

**Espaces libres, accotements**

- *Les espaces libres doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement local (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) qui contribue fortement à l'embellissement du paysage urbain et qui permet de faire un lien entre les constructions anciennes et contemporaines.*
- *L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées, en vue notamment de faciliter l'émergence du fleurissement local ainsi que la rétention des eaux de ruissellement.*
- *L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage des désherbants chimiques, afin de limiter la pollution des nappes phréatiques et de la rivière de la Seugne et de favoriser le fleurissement des zones libres.*
- *Les plantations peuvent se faire sous la forme de haies libres ou champêtres, d'arbres isolés ou de bouquets d'arbres. Les essences utilisées doivent être, si possible, d'origine locale (voir annexe 14).*
- *La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.*

**SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article Ub / Uc 14                      Coefficient d'Occupation du Sol**

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

## **Sous chapitre II** **Dispositions applicables aux zones U à vocation d'activité (Ux)**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ux : ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES**

Les secteurs Ux correspondent aux zones d'activités existantes et équipées (silo et distillerie) et permettent le maintien des activités en place et leur éventuelle reconversion (sous condition d'être compatible avec les habitations les plus proches et celles à venir).

Les zones Ux sont situées en zone d'assainissement individuel au schéma communal d'assainissement.

#### **Rappels :**

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (installations, ouvrages, travaux, activités) sont soumises à un régime de **déclaration** ou d'**autorisation** préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.*

---

*Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.  
Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

---

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION**

#### **Article Ux 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le caravanage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

#### **Article Ux 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées.

L'aménagement et l'extension des activités déjà implantées ainsi que l'implantation de nouvelles activités ainsi que leurs annexes et clôtures sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas un risque ou une nuisance pour les habitations les plus proches ainsi que pour les habitations à venir définies dans les zones AU.

### **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article Ux 3 Accès et voirie**

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

##### **Accès**

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

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

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

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

## **Voirie**

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

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

## **Article Ux 4                    Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

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

### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement vis à vis des habitations et limites séparatives (*voir annexe 11*). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

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

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

### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

### **Télécommunications**

Les branchements aux réseaux publics seront dans la mesure du possible enterrés ; ils le seront obligatoirement si les réseaux publics sont eux-mêmes enterrés sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

## **Article Ux 5                    Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

Les terrains destinés à recevoir une construction nécessitant un dispositif d'assainissement et situés en zone d'assainissement individuel (*voir annexes sanitaires / pièce n°6.1*) doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **Article Ux 6                    Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

Toute construction ne peut être édifiée à moins de :

- 15 mètres de l'alignement des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe de l'alignement des voies communales.

## **Article Ux 7                    Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (*voir liste en annexe 8*) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).

## **Article Ux 8                    Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété**

*L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.*

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (voir liste en annexe 8) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).

## **Article Ux 9                    Emprise au sol des constructions**

Les emprises au sol des constructions ne sont pas réglementées. Toutefois, elles doivent être compatibles avec les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes (*voir annexe 11*) en cas d'absence de réseau collectif.

## **Article Ux 10                  Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des bâtiments d'activité n'est pas réglementée.
- La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 5 mètres à l'égout sans dépasser 7 mètres au faîtage.

## **Article Ux 11                  Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Aspect général**

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

### **Clôtures**

- Les clôtures seront composées d'un grillage discret doublé ou non d'une haie.
- La plantation d'une haie en limite de terrain est recommandée (voir article 13).*

## **Article Ux 12                  Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

## **Article Ux 13                  Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **Haies (clôtures) / plantations (voir essences recommandées en annexe 13).**

- *La plantation de haies est fortement recommandée en limite de terrains afin d'intégrer les bâtiments d'activités, notamment dans les secteurs ouverts ou ruraux.*
- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

## **Article Ux 14                  Coefficient d'Occupation du Sol**

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

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme**

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

#### **Sous-chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones AU à vocation principale d'habitat**

**AU     Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat** **p. 31**

#### **Sous-chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones AU à vocation d'activité**

**AUx    Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques** **p. 39**

## **Sous chapitre I**

### **Dispositions applicables aux zones AU à vocation principale d'habitat (AU)**

#### **AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat**

##### **Dont :**

**AUa Secteur situé en continuité du bourg qui fait l'objet d'une règle d'implantation particulière**

**1AU Secteur d'urbanisation à long terme nécessitant une modification du P.L.U pour son ouverture à l'urbanisation (C.O.S nul).**

Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat sont situées en continuité du bourg et des zones d'extension de Mosnac aux lieux dits le Bourg (en continuité du stade), le Petit-Logis (au sud du bourg) et le Château (au nord du bourg).

La zone AU du Petit Logis et le secteur AUa font l'objet de schémas d'aménagement d'ensemble dont l'organisation générale est définie en annexe 13 du règlement et dont les orientations d'aménagement sont présentées dans le document du même nom. Les principes d'aménagement généraux sont présentés dans la première partie des orientations d'aménagement (valeur d'exemple et de recommandation) et demandent à être consultés préalablement à toute opération d'aménagement. Les schémas d'aménagement proposés ont également une valeur exemplaire, exceptés ceux figurant en annexe du présent règlement (annexe 13).

Les débuts d'emprises des voies à créer sont identifiés en emplacements réservés au plan de zonage.

L'ensemble des zones AU, à l'exception de celle du secteur du Château, est compris en zone d'assainissement collectif.

Les zones AU comprennent deux secteurs :

- **Le secteur AUa** qui correspond à la zone à vocation résidentielle située en continuité du centre bourg qui fait l'objet de prescriptions d'implantation et de hauteur particulières.
- **Le secteur 1AU** qui correspond à une zone à urbaniser à long terme nécessitant une modification du P.L.U pour son ouverture à l'urbanisation (C.O.S nul).

#### **Rappel :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.*

- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 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, 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.*

- *Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).*

*Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.*

- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (installations, ouvrages, travaux, activités) sont soumises à un régime de déclaration ou d'autorisation préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.*

- *Les conditions d'urbanisation des zones AU doivent respecter les grands principes des orientations d'aménagement (dans l'esprit et non au pied de la lettre) ainsi que les schémas d'aménagement annexés au présent règlement lorsqu'ils existent.*

*- Les règlements internes aux lotissements doivent s'inscrire dans le cadre réglementaire défini ci-dessous, mais peuvent préciser certaines règles (notamment celles sur les implantations des constructions et les conditions de stationnement) afin d'harmoniser les conditions d'urbanisation.*

---

*Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations. Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

---

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

### Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

#### Constructions :

- Les constructions isolées qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2.
- Les installations classées non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- La création d'installations à usage industriel, classées ou non.
- L'implantation d'exploitations agricoles.

#### Lotissements :

- Les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle.

#### Installations et travaux divers / camping, caravanage / occupation et utilisations diverses :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme non liés à une occupation du sol autorisée (les bassins de récupération des eaux pluviales sont autorisés).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées sur parcelles non bâties, quelles soient privées ou non.
- Le stationnement dans les jardins privatifs des habitations de plus d'une caravane par habitation.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Les antennes relais.
- Les dépôts isolés de déchets, tels vieilles ferrailles, pneus usés, gravats, exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.

### Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées à condition de respecter les grands principes des orientations d'aménagement ainsi que les schémas d'aménagement annexés au présent règlement.

- Les constructions neuves (à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat ainsi que les équipements publics) sont autorisées :
  - soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement d'habitations...),
  - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux),et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et des schémas d'aménagement annexés au présent règlement (annexe 13).
- La création et l'extension des activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple condition :
  - d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque de propagation de termites,
  - d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
  - et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.

#### Dans le secteur AUa uniquement :

- En plus des occupations et utilisations soumises à autorisation énoncées ci-dessus, les annexes à l'habitation qui ne sont pas implantées dans la continuité du bâtiment principal sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère et sous réserve de ne pas porter atteinte à la vue sur le bourg et son église, notamment dans les secteurs identifiés par l'article L. 123-1 7°.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AU 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### Accès

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

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

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

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

#### Voirie

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

*La largeur et la configuration des nouvelles voies destinées à désenclaver les zones AU doivent, sauf incompatibilité technique ou problème de sécurité, respecter les grands principes définis dans les orientations d'aménagement (faible emprise de la chaussée, éviter les raquettes...) sans pour autant respecter précisément les tracés proposés.*

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

### Article AU 4 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

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

#### Eaux usées

*Quasiment toutes les zones AU, exceptée celle située au lieu dit Le Château sont situées en zone d'assainissement collective (voir annexes sanitaires).*

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement des vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe11). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

Pour les opérations d'aménagement groupées situées en zone d'assainissement individuel, des dispositifs d'assainissement collectifs peuvent être aménagés sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur et d'être adaptés à la nature du sol.

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

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

#### Eaux pluviales

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

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

*L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser la rétention des eaux de ruissellement, notamment par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies (si possibilité technique) et bassins de rétention paysagers pour les opérations d'aménagement d'ensemble (voir orientations d'aménagement).*

#### Télécommunications

Les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution seront enterrés ainsi que les branchements aux constructions.

## **Article AU 5 Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

Les terrains destinés à recevoir une construction nécessitant un dispositif d'assainissement et situés en zone d'assainissement individuel (*voir annexes sanitaires / pièce n°6.I*) doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **Article AU 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

*L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*

*Les règlements internes aux lotissements doivent s'inscrire dans le cadre réglementaire défini ci-dessous, mais peuvent préciser certaines règles (notamment celles sur les implantations des constructions et les conditions de stationnement) afin d'harmoniser les conditions d'urbanisation.*

### **Pour les zones AU et le secteur 1AU uniquement :**

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité, et en tenant compte des futurs élargissements de voies prévus.
  - soit avec un retrait n'excédant pas 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Lorsqu'une construction est déjà implantée sur un terrain, une construction de second rang peut-être autorisée à l'arrière de la construction existante.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service,
  - pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 8*). *L'implantation du garage est recommandée dans la continuité du bâtiment principal.*
  - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.
- Les clôtures en dur seront édifiées :
  - soit à l'alignement (ou limite) des voies et emprises publiques ou privées (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus).
  - soit dans la prolongation d'une des façade de la construction avec éventuellement un léger décalage (permettant notamment l'aménagement de zones de stationnement communes ou un accès direct au garage) / *voir annexe 15 c*

### **Pour le secteur AUa uniquement :**

- Dans le but de préserver l'agencement urbain et le caractère du centre bourg situé à proximité de la zone, les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- à l'alignement (ou limite) de la voie de desserte interne de la zone.
- soit avec un retrait n'excédant pas 5 mètres par rapport à la voie de desserte interne de la zone.

*Dans un souci de continuité du front bâti et d'adaptation au terrain, une implantation commune aux constructions pourra être précisée dans le cadre d'un règlement interne de lotissement.*

- Les garages seront édifiés dans la continuité du bâtiment principal.
- Les constructions annexes autres que les garages (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 8*) ne peuvent s'édifier à moins de 10 mètres par rapport à l'alignement de la D 146.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

## **Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (*voir liste en annexe 8*) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).

## **Article AU 8                    Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (voir liste en annexe 8) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).

## **Article AU 9                    Emprise au sol des constructions**

Les emprises au sol des constructions ne sont pas réglementées. Toutefois, elles doivent être compatibles avec les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes (*voir annexe 11*) en cas d'absence de réseau collectif.

## **Article AU 10                  Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.*

### **Pour les zones AU et le secteur 1AU uniquement :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout sans dépasser 8 mètres au faîtage.
- La hauteur des bâtiments publics doit s'harmoniser avec les constructions voisines, sauf impératifs techniques.
- La hauteur des garages isolés (considérés comme annexe à l'habitation) n'excédera pas 4,5 mètres au faîtage.
- *Pour les règles de hauteur des clôtures, voir l'article 11*

### **Pour le secteur AUa uniquement :**

- La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions voisines.
- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un rez de chaussée plus combles aménagés sans dépasser 4 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des garages isolés (considérés comme annexe à l'habitation) n'excédera pas 4,5 mètres au faîtage.
- *Pour les règles de hauteur des clôtures, voir l'article 11*

## **Article AU 11                  Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Rappels**

- *De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...) et le paysage urbain (ambiance, abords, intégration au site...) du centre bourg et des hameaux de Mosnac.*
- *Le traitement respectueux et intégré des abords de la construction ou du bâti existant (clôtures, végétation, pieds de mur...) est aussi important à prendre en compte que le bâtiment lui-même. Un effort en matière de discrétion des clôtures est demandé.*
- *Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la Maison saintongeaise) et permettent une meilleure connaissance de la typologie du bâti. Le C.A.U.E donne également des conseils gratuits (les permanences sont affichées en mairie).*

## **Pour les constructions neuves et leurs extensions**

### **Volumes**

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

### **Toiture**

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et également les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

### **Ouvertures et menuiseries**

#### ***Proportions et agencements***

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

### **Volets et portes**

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, exceptés pour les petites ouvertures qui peuvent restées sans volets. Ils sont obligatoires en façade sur rue. Les volets roulants peuvent être autorisés en façade arrière ou non visible de la rue ainsi que pour les constructions contemporaines et immeubles collectifs. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes en P.V.C sont interdits dans l'aire de protection de l'église classée.

*Hors de cette aire, ils ne sont pas recommandés.*

### **Couleurs**

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

### **Enduits, matériaux de façades**

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les façades et bardages en bois sont autorisés mais doivent rester minoritaires.

## **Clôtures (exceptés les portails)**

*Formation des haies réglementée à l'article 13*

*Recommandations et définitions en annexes 14 et 15 du règlement*

*Il n'y a pas d'obligation de se clore.*

- Les matériaux plastiques sont interdits pour les clôtures et leurs portails dans l'aire de protection de l'église classée.

*Hors de cette aire, ils ne sont pas recommandés*

### **Pour les zones AU et le secteur 1 AU uniquement :**

#### **\* Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées existantes ou à créer (voir annexe 15 g)**

Elles seront constituées soit :

- D'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur. La hauteur reste libre et doit s'harmoniser avec l'ensemble. Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie.
- D'un muret en parpaing ne dépassant pas 0,80 mètres de haut recouvert d'un enduit ton pierre en harmonie avec la façade de la construction. Les murets peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois et/ou être doublés d'une haie.
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.
- *D'une haie (voir article 13).*
- D'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1,80 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas d'une implantation dans la prolongation d'une façade (voir annexe 15 a et c) / *(exemple : en prolongation d'une construction implantée à l'alignement)*

#### **\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle**

Elles seront constituées soit :

- *D'une haie (voir article 13).*
- D'un mur en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.
- D'une palissade en bois ou d'une paillasse.
- D'un mur maçonné enduit des deux côtés d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 1,80 mètres de haut.

#### **\* Les clôtures en limite d'urbanisation**

*Par « limite d'urbanisation », on entend les limites avec les espaces ouverts ou boisés et non bâti à caractère naturel et agricole, même si ces derniers sont situés en zone U ou AU du plan de zonage. Pour les limites concernées, les clôtures autorisées ci-dessous se substituent à celles des limites séparatives et fond de parcelle.*

Les clôtures en limite d'urbanisation seront composées soit :

- *D'une haie (voir article 13).*
- D'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

**Pour le secteur AUa uniquement :**

*Compte tenu de la sensibilité du secteur, il n'est pas recommandé de se clore.*

**\* En bordure de la voie de desserte de la zone uniquement dans la partie bâtie sont autorisés :**

- Les murets en moellons de pays ainsi que les murets maçonnés recouverts d'enduit ton pierre en harmonie avec la façade ne dépassant pas 0,80 mètres de hauteur.

- d'un mur maçonné enduit d'une couleur ton pierre en harmonie avec la façade (ou en moellons apparents) ne dépassant pas 1,60 mètres de haut ou d'une palissade en bois uniquement dans le cas de la prolongation d'une façade ou d'un pignon (*exemple : prolongement d'une façade implantée à l'alignement, jonction entre deux habitations implantées en retrait*).

- D'une haie (voir article 13).

**\* Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle**

- En limite séparative et en fond de parcelle, seuls sont autorisés les grillages discrets doublés ou non d'une haie (voir article 13) d'une hauteur limitée composée d'essences locales ou diversifiées. *Les essences denses à grand développement comme le thuya ou le cyprès de Leyland sont formellement interdits (voir article 13). Une partie des terrains est identifiée au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme afin de préserver la vue sur le bourg et son église.*

**Portails neufs**

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays) ne sont pas autorisés.

- *Les imitations de pierre ne sont pas recommandées.*

- *Les portails en retrait ne sont pas recommandés. Dans le cas d'un portail en retrait, il est recommandé un retrait peu profond et une forme ouverte plutôt qu'un renforcement à angle droit (voir annexe 15e).*

**Les pieds de mur et de bâtiment**

*Le fleurissement des pieds de murs et des bâtiments est encouragé afin de mettre en valeur l'identité paysagère et urbaine de la commune et de faire un lien entre les constructions anciennes et contemporaines (essences recommandées en annexe 14).*

**Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / définition en annexe 8**

Les annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.

Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.

**Article AU 12 Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

- *Le stationnement peut se faire sur les espaces libres engazonnés ou en stabilisé prévus sur les accotements des voies.*

- *La création de zones de stationnement communes à deux habitations voisines est encouragée.*

**Article AU 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**Haies (clôtures)**

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées (*voir essences recommandées en annexe 14*).

- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers cerises sont interdites.

**Plantations existantes**

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.

**Espaces libres, accotements**

- *Les espaces libres doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement local (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) qui contribue fortement à l'embellissement du paysage urbain et qui permet de faire un lien entre les constructions anciennes et contemporaines.*

- *L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées, en vue notamment de faciliter l'émergence du fleurissement local ainsi que la rétention des eaux de ruissellement.*

- *L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage des désherbants chimiques, afin de limiter la pollution des nappes phréatiques et de la rivière de la Seugne et de favoriser le fleurissement des zones libres.*

- *Les plantations peuvent se faire sous la forme de haies libres ou champêtres, d'arbres isolés ou de bouquets d'arbres. Les essences utilisées doivent être, si possible, d'origine locale (voir annexe 14).*

- *La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.*

**Pour le secteur AUa uniquement :**

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus :

Le thuya, le cupressus, le cyprès et le laurier cerise sont interdits en arbre isolé ou en haie.

Les haies champêtres ne doivent pas être trop opaques et doivent avoir une hauteur limitée ne dépassant pas 1,50 mètres de haut afin de ne pas fermer la vue sur le clocher de l'église depuis la D 146.

*Rappel : Une partie des terrains est identifiée au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme afin de préserver la vue sur le bourg et son église*

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AU 14            Coefficient d'Occupation du Sol**

**Pour les zones AU et le secteur Aua uniquement :**

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

**Pour le secteur 1AU uniquement :**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0 (C.O.S nul).

## **Sous chapitre II**

### **Dispositions applicables aux zones AU à vocation d'activité économique (AUx)**

#### **AUx Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques**

**La zone AUx** est à un secteur non équipé à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation unique d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

La zone AUx correspond à la zone d'extension de la zone d'activité communautaire de Saint Genis de Saintonge, prolongée par une emprise que la commune de Mosnac souhaite se réserver comme zone d'activités permettant l'accueil de nouvelles entreprises ainsi que la délocalisation d'activités nuisibles pour le voisinage.

Dans un souci de cohérence réglementaire, cette zone est soumise à des prescriptions réglementaires similaires à la zone existante. Les conditions d'aménagement ne sont pas définies à l'heure de la révision du P.L.U. Seul le traitement des clôtures est détaillé afin de permettre l'intégration de la zone au paysage environnant.

#### **Rappels :**

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *Les installations classées pour la protection de l'environnement (installations, ouvrages, travaux, activités) sont soumises à un régime de **déclaration** ou d'**autorisation** préalable suivant les dangers qu'elles présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.*

- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 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, 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 prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.  
Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

---

## **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION**

### **Article AUx 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le caravanage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

### **Article AUx 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations classées (à l'exception des carrières) soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas de fonctionnement defectueux ou accident, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUx 3 Accès et voirie**

#### **Accès**

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

Lorsque la zone est équipée de voies de desserte internes, l'accès aux terrains de la zone est obligatoire par ces dites voies.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

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

### **Voirie**

Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent à répondre aux exigences de la sécurité, de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagers. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et ce, par au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **Article AUx 4          Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### **Assainissement**

Toute installation ou construction nouvelle devra être raccordé par des canalisations souterraines au réseau **Eaux usées** collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement des vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe1). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, conformément à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

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

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

## **Article AUx 5          Superficie minimale des terrains**

Il n'est pas fixé de règle à l'article AUx 5.

## **Article AUx 6          Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

- Toute construction ne peut-être édifée à moins de 20 mètres de l'axe du chemin rural n°7
- Il n'est fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public.

## **Article AUx 7          Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public.

## **Article AUx 8            Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public.

## **Article AUx 9            Emprise au sol des constructions**

- Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des règles du présent chapitre.

## **Article AUx 10          Hauteur maximale des constructions**

- Par rapport à la configuration naturelle du sol, les constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder 8 mètres au faîtage.
- La hauteur n'est pas limitée pour les autres constructions.

## **Article AUx 11          Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Aspect général**

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

### **Clôtures**

#### **\* Les clôtures en bordure des voies, limites séparatives et fond de parcelle**

Si une clôture est réalisée, elle sera implantée sur les limites séparatives et à l'alignement des voies et sera constituée par un grillage simple torsion doublé ou non d'une haie.

#### **\* Les clôtures en bordure des zones agricoles (A) et naturelles (N)**

Dans un souci d'intégration de la zone d'activités au paysage ouvert et boisé environnant, les clôtures en bordure des zones agricoles (A) et naturelles (N) doivent être obligatoirement doublées d'une haie libre dont les caractéristiques sont fixées à l'article 13 du présent règlement.

## **Article AUx 12          Réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Le nombre de places devra correspondre aux besoins de stationnement des véhicules de service, des employés et des visiteurs en toute sécurité.
- Pour les établissements de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente à compter du seuil de 200 m<sup>2</sup>.

## **Article AUx 13          Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- *L'engazonnement et la plantation des espaces libres sous forme d'arbres isolés ou de massifs composés d'essences locales (voir annexe 14) sont fortement recommandés permettant une meilleure intégration des bâtiments d'activité.*
- Les haies libres plantées en limite de zone doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées (*voir essences recommandées en annexe 14*) rappelant le boisement des bois situés à proximité de la zone.
- Le thuya, le cupressus, le cyprès et le laurier cerise sont interdits en haies mono-spécifiques (une seule essence).

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AUx 14          Coefficient d'Occupation du Sol**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,6.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

#### **A Zone agricole**

##### **Dont :**

**Ac Secteur où l'ouverture de carrières est autorisée**

**Les zones agricoles** correspondent aux terres agricoles de la commune.

Elles n'autorisent pas d'autre affectation, exceptés les équipements publics ou d'intérêt collectif (dont la voie de chemin de fer et la future station d'épuration). Leur réglementation est stricte et vouée uniquement à l'agriculture.

Aucun bâtiment ancien (excepté la chapelle) ne se situe en zone A.

Une partie des zones A est concernée par la zone Natura 2000 n°79 « Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents » sans être identifié au plan de zonage (en l'absence de documents précis). A l'intérieur de ces zones, tous travaux contraires aux principes de gestion de la zone Natura 2000 est interdit (attente du document d'objectif). Tout type de travaux est soumis à l'application des articles L 414-1 et suivants du Code de l'Environnement (voir articles L. 414-4 et L. 414-5 en annexe 10).

Les zones A comprennent le **secteur Ac** où l'ouverture de carrières est autorisée et qui correspond à un secteur de taille réduite situé en partie nord-ouest de la commune (lieu dit Le chêne Courtaud). Ce secteur, dont les ressources du sous-sol sont connues, jouxte un ancien secteur de carrière.

#### **Rappel :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 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, 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.*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *Les bâtiments édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustiques.*

- *Les défrichements sont soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code Forestière) et sont interdits dans les Espaces Boisés Classés.*

- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.*

- *Les carrières constituent un mode d'occupation et d'utilisation du sol qui figure depuis le décret du 9 février 1994 à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.*

***Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations.***

***Ces dernières ne sont donc pas imposées.***

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

### Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zones agricoles, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées ci-après :

- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions et annexes sont autorisés à la triple condition :
  - d'être occupés par un exploitant agricole en activité (ou éventuellement destinés à l'hébergement d'un ouvrier agricole lié à l'exploitation).
  - d'être situés à proximité de l'exploitation concernée,
  - d'une bonne intégration dans le paysage environnant.
- Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.
- Les clôtures non agricoles sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions établies à l'article 11 du présent chapitre.
- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
  - ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques,
  - ou bien encore rendus indispensables par des travaux liés à la ligne ferroviaire.
- Les changements de destination de bâtiments agricoles sont autorisés à la condition qu'ils soient destinés à des exploitants agricoles en activité.
- Les serres et les murs de soutènement sont autorisés à conditions qu'ils soient liés à une exploitation agricole.
- Les équipements publics incompatibles avec un environnement urbain (dont la station d'épuration), ainsi que les équipements liés à la voie de chemin de fer ou à un autre réseau de distribution ou de communication (dont les éoliennes) sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures publiques ou des réseaux collectifs et / ou d'avoir un intérêt collectif.

#### **Dans le secteur Ac uniquement :**

Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation sont autorisées (sous réserve de l'application de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement) et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance ou aucun risque et sous réserve que les conditions de réaménagement du site prévues après exploitation permettent la reconversion des terrains en espaces agricoles ou boisés ou laissent des impacts réduits dans le paysage.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### **Accès**

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

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

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

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

## **Voirie**

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

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

## **Article A 4 Desserte par les réseaux**

### **Eau**

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

### **Eaux usées**

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement des vis à vis des habitations et limites séparatives (*voir annexe 11*). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

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

### **Eaux pluviales**

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

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

### **Télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques doivent être souterrains, sauf difficulté technique reconnue.

## **Article A 5 Superficie minimale des terrains**

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

- Les terrains destinés à recevoir une construction nécessitant un dispositif d'assainissement et situés en zone d'assainissement individuel (*voir annexes sanitaires / pièce n°6.1*) doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **Article A 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

*L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*

- Toute construction ne peut-être édifiée à moins de :

- 35 mètres de l'axe de la RN 137.
- 15 mètres de l'axe des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des voies communales.

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles à usage d'habitation (autorisées sous conditions à l'article 2) situées aux abords mêmes des hameaux pourront également s'implanter :

- soit à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité.
- soit au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.

- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (voir liste en annexe 8) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).

## **Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (voir liste en annexe 8) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).

## **Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (voir liste en annexe 8) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).

## **Article A 9 Emprise au sol des constructions**

- Les emprises au sol des constructions ne sont pas réglementées. Toutefois, elles doivent être compatibles avec les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes (*voir annexe 11*) en cas d'absence de réseau collectif.

## **Article A 10 Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.*

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 5 mètres à l'égout sans dépasser 7 mètres au faîtage.
- La hauteur n'est pas limitée pour les installations agricoles si elle est conditionnée par des impératifs techniques.
- La hauteur des garages isolés (considérés comme annexe à l'habitation) n'excédera pas 4,5 mètres au faîtage.

## **Article A 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Rappels**

- *De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...) et le paysage rural (ambiance, abords, intégration au site...) de Mosnac.*
- *Le traitement respectueux et intégré des abords de la construction ou du bâti existant (clôtures, végétation, pieds de mur...) est aussi important à prendre en compte que le bâtiment lui-même.*
- *Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongais sont disponibles en mairie (Guide de la Maison saintongaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée. Le C.A.U.E donne également des conseils gratuits.*

|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pour les constructions neuves à usage d'habitation et leurs extensions</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|

### **Volumes**

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

### **Toiture**

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et également les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Proportions et agencements**

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

### **Volets et portes**

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, exceptés pour les petites ouvertures qui peuvent restées sans volets. Ils sont obligatoires en façade sur rue. Les volets roulants peuvent être autorisés en façade arrière ou non visible de la rue ainsi que pour les constructions contemporaines et immeubles collectifs. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes en P.V.C sont interdits dans l'aire de protection de l'église classée.

*Hors de cette aire, ils ne sont pas recommandés.*

### **Couleurs**

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

### **Enduits, matériaux de façades**

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les façades et bardages en bois sont autorisés mais doivent rester minoritaires.

## **Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / définition en annexe 8**

Les annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.

Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.

## **Clôtures (exceptés les portails)**

*Formation des haies réglementée à l'article 13*

*Recommandations et définitions en annexes 14 et 15 du règlement*

*Il n'y a pas d'obligation de se clore.*

- Les matériaux plastiques sont interdits pour les clôtures et leurs portails.
- Dans un souci d'intégration des habitations neuves au paysage ouvert environnant, les clôtures seront composées soit :
  - *d'une haie (voir article 13).*
  - *d'un mur ou muret en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur. La hauteur reste libre et doit s'harmoniser avec l'ensemble.*
  - *d'un grillage discret doublée ou non d'une haie.*

## **Portails neufs**

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays) ne sont pas autorisés.
- *Les imitations de pierre ne sont pas recommandées.*
- *Les portails en retrait ne sont pas recommandés. Dans le cas d'un portail en retrait, il est recommandé un retrait peu profond et une forme ouverte plutôt qu'un renforcement à angle droit (voir annexe 15e).*

## **Recommandations spécifiques aux bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123 1 7°**

**Chapelle Notre Dame des Champs identifiée au titre de l'article L. 123-1 7 ° :** conserver la chapelle en l'état et préserver l'ouverture de la vue sur elle.

## **Bâtiments agricoles**

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

## **Article A 12                    Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

## **Article A 13                    Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

- Les plantations existantes, lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.
- Les clôtures formées de haies libres doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et : ou diversifiées (*voir essences recommandées en annexe 14*). Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques sont interdites. Le thuya, le cupressus, le cyprès et le laurier cerise sont interdits en haie mono-spécifique (une seule essence).
- *La plantation d'arbres fruitiers est encouragée aux abords des habitations.*

### **Zone Natura 2000 (voir articles L. 414-4 et L. 414-5 du Code de l'Environnement en annexe 10)**

Les principes de gestion de la zone Natura 2000 doivent être conforme aux documents d'objectifs approuvés ou faire l'objet de la consultation des services compétents dans l'attente de leur approbation.

### **Recommandations spécifiques aux éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7°**

#### **Espace naturel au lieu dit l'Enclouse identifiée au titre de l'article L. 123-1 7°**

Un petit espace naturel formé d'une mare et d'un arbre remarquable (abîmé par la tempête) au lieu dit Enclouse de la Palisse est identifiée au titre de l'article L. 123-1 7°. La mare doit être maintenue et entretenue. L'arbre est à conserver, excepté problème de sécurité lié à son état de santé (maladie) reconnu.

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article A 14                    Coefficient d'Occupation du Sol**

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

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

#### **Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme**

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

#### **Sous-chapitre I : Dispositions applicables aux zones de constructibilité limitée destinées au maintien de l'habitat et des activités agraires**

|           |                                                                                                      |              |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Na</b> | <b>Zones de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités agraires</b> | <b>p. 49</b> |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

#### **Sous-chapitre II : Dispositions applicables aux zones inondables et Natura 2000**

|            |                                                                                           |              |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Ni</b>  | <b>Zone d'habitat située en zone inondable</b>                                            | <b>p. 57</b> |
| <b>Nri</b> | <b>Zone inondable non habitée englobant la zone Natura 2000 de la vallée de la Seugne</b> | <b>p. 57</b> |

**Sous chapitre I**  
**Dispositions applicables aux zones de constructibilité limitée**  
**destinées au maintien de l'habitat et des activités agraires**  
**(Na)**

**Na Zones de constructibilité limitée destinée au maintien de l'habitat et des activités agraires**  
**Dont :**  
**Nat Secteur correspondant au camping municipal**

**Les zones Na** correspondent à des secteurs de taille réduite de constructibilité limitée situés en continuité de zones habitées ou délimitant des ensembles bâtis et qui permettent :

- l'évolution des bâtiments existants qui ne se situent pas en zone urbaine,
- les constructions agricoles,
- les constructions vouées à une activité de tourisme vert,
- les changements de destination des anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural
- ainsi que les constructions annexes aux habitations, y compris lorsque le bâtiment de référence se situe dans une autre zone du PLU (en zone U ou A) tout en étant proche.

Les zones Na comprennent **le secteur Nat** qui correspond au camping municipal de Mosnac.

- Le château de Favière et ses dépendances, les écuries du château de Favières, ainsi que l'entrée sud du bourg de Mosnac sont identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.
- Le parc du château de Favière est identifié en Espace Boisé Classé (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les abords du cimetière sont identifiés en emplacements réservés afin de prévoir l'extension de ce dernier côté silo et l'aménagement d'un parking.

**Rappels :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 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, 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.*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
  - *En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.*
  - *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.*
  - *Les bâtiments édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustiques.*

*Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations. Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

**Article Na 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

## **Article Na 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Seules autorisées les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées ci-après :

- Les aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes liés à des bâtiments existants ainsi que les changements de destination sont autorisés à condition :
  - que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local et du paysage environnant,
  - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole existante.
  - que l'éventuelle activité agricole ou artisanale créée n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque lié au stockage de produits explosifs ou inflammables et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.
  - que les extensions ne dépassent pas 30 % de la S.H.O.N existante.

Les bâtiments annexes (voir liste en annexe 8) dépendant de bâtiments non situés en zone Na sont également autorisés à condition de se situer sur la même unité foncière et non loin du bâtiment de référence.

- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions, clôtures et annexes sont autorisés à la condition :
  - d'être occupés par un exploitant agricole en activité (ou éventuellement destinés à l'hébergement d'un ouvrier agricole lié à l'exploitation).
  - d'être situés à proximité de l'exploitation concernée,
  - d'une bonne intégration dans le paysage environnant.
  - de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque lié au stockage de produits explosifs ou inflammables et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.

- Les constructions, aménagements, extensions, clôtures et annexes liés à l'implantation d'activités hippiques sont autorisés à la double condition :

- d'une bonne intégration au paysage environnant,
- et que l'activité n'engendre, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur.
- et à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole en place.

- Les constructions, aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes des activités agro-touristiques ou de tourisme vert à usage d'accueil, d'hébergement ou de restauration sont autorisés, à la double condition :

- d'une bonne intégration au paysage environnant,
  - que l'activité soit liée :
    - à une exploitation agricole,
    - ou à un bâtiment ou ensemble de bâtiments existants (même s'il n'est pas situé en zone N).
- Dans ce dernier cas, les extensions ou constructions prévues pour l'activité ne devront pas dépasser 30 % de la S.H.O.N du ou des bâtiments existants.

- La reconstruction des bâtiments en ruine construits en pierre ou moellons de pays est autorisée à condition que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local.

- Les aires naturelles de camping et leurs équipements sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

- Les affouillements (à l'exception des carrières) et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 c du Code de l'Urbanisme sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou à toute autre activité autorisée par le présent article.

- Les équipements publics incompatibles avec un environnement urbain ainsi que les équipements liés à un réseau de distribution ou de communication (dont les éoliennes) sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures publiques ou des réseaux collectifs et / ou d'avoir un intérêt collectif.

- Dans le cône de vision sur le bourg identifié au titre de l'article L. 123-1 7°, les constructions autorisées sous condition ainsi que les plantations denses ne sont pas recommandées afin de préserver l'ouverture de la vue. Toutefois, si des constructions s'imposent, elles seront autorisées sous réserve d'une grande discrétion et d'une bonne intégration au site.

### **Pour le secteur Nat uniquement (partie haute du camping) :**

- Les aménagements, extensions et annexes contiguës des bâtiments existants sont autorisés à condition d'une bonne intégration dans le site.
- Les aménagements nécessaires à l'accueil du public sont autorisés à la condition qu'ils s'insèrent avec le caractère des lieux.
- Le camping et le caravanning sur terrain aménagé sont autorisés à condition d'une bonne intégration dans le site.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article Na 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### Accès

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

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

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

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

#### Voirie

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

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

### Article Na 4 Desserte par les réseaux

#### Eau

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

#### Eaux usées

*Le schéma communal d'assainissement délimite les secteurs résultants de l'assainissement individuel et collectif et prévoit l'aménagement d'un réseau public d'assainissement dans le bourg (voir annexes sanitaires).*

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'aménagement à court terme du réseau public d'assainissement (lorsque les travaux sont programmés), un dispositif d'assainissement autonome d'attente, conforme à la réglementation en vigueur, peut être autorisé.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement des vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe1). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

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

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

#### Eaux pluviales

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

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser la rétention des eaux de ruissellement, notamment par le maintien et le développement des surfaces engazonnées.

#### Autres réseaux

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

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

## **Article Na 5 Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

Les terrains destinés à recevoir une construction nécessitant un dispositif d'assainissement et situés en zone d'assainissement individuel (*voir annexes sanitaires / pièce n°6.1*) doivent avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **Article Na 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

*L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*

- Dans les secteurs non urbanisés, les constructions (autorisées sous conditions à l'article 2) ne peuvent être édifiées à moins de :

- 75 mètres de l'axe de la N 137.
- 15 mètres de l'axe des routes départementales.
- 10 mètres de l'axe des voies communales.

- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles (autorisées sous conditions à l'article 2) situées aux abords mêmes des hameaux pourront également s'implanter :

- soit à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité.
- soit au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions annexes (*les annexes à l'habitation sont définies en annexe 8*). Dans le cadre de constructions neuves, l'implantation du garage est recommandée dans la continuité du bâtiment principal.
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré présentant un intérêt architectural ou patrimonial devra, dans la mesure du possible, respecter l'implantation initiale du bâtiment avant sa destruction.

## **Article Na 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (*voir liste en annexe 8*) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).

## **Article Na 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

- Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les constructions annexes (*voir liste en annexe 8*) ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (postes de transformation, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, abris bus).

## **Article Na 9 Emprise au sol des constructions**

Les emprises au sol des constructions ne sont pas réglementées. Toutefois, elles doivent être compatibles avec les règles d'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes (*voir annexe 11*) en cas d'absence de réseau collectif.

## **Article Na 10 Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction côté accès.*

- La hauteur des nouvelles constructions autorisées à usage d'habitation ne peut excéder 5 mètres à l'égout sans dépasser 7 mètres au faîtage.

- La hauteur des extensions doit s'harmoniser avec celle du bâtiment d'origine.

- La hauteur n'est pas limitée pour les installations agricoles si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

- La hauteur des garages isolés (considérés comme annexe à l'habitation) n'excédera pas 4,5 mètres au faîtage.

**Article Na 11****Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords****Rappels**

*De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...) et le paysage rural (ambiance, abords, intégration au site...) des alentours du centre bourg et des hameaux de Mosnac.*

*Le traitement respectueux et intégré des abords de la construction ou du bâti existant (clôtures, végétation, pieds de mur...) est aussi important à prendre en compte que le bâtiment lui-même.*

*Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la Maison saintongeaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée. Le C.A.U.E donne également des conseils gratuits.*

**Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions**
**Toiture**

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

**Extensions**

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.

**Maçonneries, enduits**

- Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Les enduits en ciment sont interdits.

**Extensions**

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre en harmonie avec celui du bâtiment principal. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

**Ouvertures et menuiseries****Proportions et agencements**

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongaises et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

**Fenêtres et portes**

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

**Volets**

- Les fenêtres seront munies de volets battants en bois peints, exceptés pour les combles et les petites ouvertures qui peuvent restés sans volets.
- Les volets roulants complémentaires sont interdits en façade principale ou sur rue. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets en matière plastique sont interdits.

**Couleurs**

- Les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*
- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

**Recommandations spécifiques aux bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123 1 7°**

- Le château de Favières, ses abords et ses dépendances : Respecter des caractéristiques et spécificités architecturales dans les opérations d'aménagement et de restauration. Conserver les murs d'enceinte, les arbres remarquables, les éléments du petit patrimoine.

- Les écuries du château de Favières : Respecter les caractéristiques et spécificités architecturales dans les opérations d'aménagement et de restauration.

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

**Volumes**

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les effets de tour sont interdits.
- Les constructions contemporaines sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité faisant appel aux compétences d'un professionnel.
- Les constructions sur tertres ainsi que les remblais artificiels formant des sous-sols artificiels ne sont pas autorisés (*tertre : élévation de terre artificielle*).
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

**Toiture**

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et également les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

**Ouvertures et menuiseries**

**Proportions et agencements**

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

**Volets et portes**

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, exceptés pour les petites ouvertures qui peuvent restées sans volets. Ils sont obligatoires en façade sur rue. Les volets roulants peuvent être autorisés en façade arrière ou non visible de la rue ainsi que pour les constructions contemporaines et immeubles collectifs. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes en P.V.C sont interdits dans l'aire de protection de l'église classée.

*Hors de cette aire, ils ne sont pas recommandés.*

**Couleurs**

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

**Enduits, matériaux de façades**

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les façades et bardages en bois sont autorisés mais doivent rester minoritaires.

**Clôtures (exceptés les portails)**

*Formation des haies réglementée à l'article 13*

*Recommandations et définitions en annexes 14 et 15 du règlement*

*Il n'y a pas d'obligation de se clore.*

*Les clôtures en dure ne sont pas recommandées dans les zones naturelles.*

- Les matériaux plastiques sont interdits pour les clôtures et leurs portails.
- Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement, et devront être restaurés, en moellons apparents ou enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.

**\* Les clôtures en bordure des voies ou emprises publiques ou privées (voir annexe 15 g)**

Elles seront constituées soit :

- D'un mur en pierres de tailles ou en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur.

Leur implantation en bordure d'une voie privée ou publique devra se faire à l'alignement ou au nu des clôtures des constructions voisines.

Leur hauteur doit s'harmoniser avec les murets voisins.

Les murets bas peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois, et/ou être doublés d'une haie.

- D'une haie (voir article 13).

- D'un muret en parpaing ne dépassant pas 0,80 mètres de haut recouvert d'un enduit ton pierre en harmonie avec la façade de la construction. Les murets peuvent être surmontés d'une grille métallique ou en bois et/ou être doublés d'une haie.

- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

Les portails autres qu'en bois ou acier sont interdits.

#### **\* Les clôtures en limites séparatives, fond de parcelle et limite d'urbanisation**

Par « limite d'urbanisation », on entend les limites avec les espaces ouverts ou boisés et non bâti à caractère naturel et agricole.

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).

- D'un mur en moellons de pays apparents ou recouverts d'un enduit d'une couleur proche de celle des pierres de pays, affleurant et sans surépaisseur. La hauteur reste libre et doit s'harmoniser avec l'ensemble.

- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie.

### **Portails neufs**

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays) ne sont pas autorisés.

- Les imitations de pierre ne sont pas recommandées.

- Les portails en retrait ne sont pas recommandés. Dans le cas d'un portail en retrait, il est recommandé un retrait peu profond et une forme ouverte plutôt qu'un renforcement à angle droit (voir annexe 15e).

### **Les pieds de mur et de bâtiment**

Le fleurissement des pieds de murs et des bâtiments est encouragé afin de mettre en valeur l'identité paysagère et urbaine de la commune et de faire un lien entre les constructions anciennes et contemporaines (essences recommandées en annexe 14).

### **Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / définition en annexe 8**

Les annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.

Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.

Il est recommandé une implantation et un aspect discrets afin de ne pas dénaturer les bâtiments anciens.

### **Bâtiments agricoles**

#### **Aspect général**

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.

- Ils seront monochromes.

- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.

- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre.

- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

#### **Clôtures**

La plantation de clôtures végétales (haies libres composées d'essences locales) est fortement recommandée afin de limiter l'impact paysager des bâtiments agricoles. La composition des haies est réglementée à l'article 13 du présent règlement. Voir essences recommandées en annexe 14.

### **Article Na 12 Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

## **Article Na 13            Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **Haies (clôtures)**

- Les clôtures formées de haies libres ou champêtres doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées (voir essences recommandées en annexe 14).
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques sont interdites.
- Le thuya, le cupressus, le cyprès et le laurier cerise sont interdits en haies mono-spécifiques (une seule essence).

### **Plantations existantes**

- Les plantations existantes, lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.
- *Les vergers anciens appartiennent au patrimoine rural de la commune et doivent être préservés si possible.*

### **Espaces libres, accotements**

- *Les espaces libres doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement local (roses trémières, soucis, valériane, orpin...).*
- *L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées et plantées, en vue notamment de faciliter l'émergence du fleurissement ainsi que la rétention des eaux de ruissellement.*
- *L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage des désherbants chimiques, afin de limiter la pollution des nappes phréatiques et de la rivière de la Seugne et de favoriser le fleurissement des zones libres.*
- *Les plantations peuvent se faire sous la forme de haies vives, d'arbres isolés ou de bouquets d'arbres. Les essences utilisées doivent être, si possible, d'origine locale (voir annexe 14). La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.*

### **Recommandations spécifiques aux éléments identifiés au titre de l'article L. 123 1 7°**

#### **Entrée de bourg identifiée au titre de l'article L. 123-1 7°**

L'entrée sud du bourg de Mosnac identifiée au titre de l'article L. 123-1 7° doit conserver un caractère ouvert afin de préserver la vue sur le bourg et son église depuis la D 146. Les haies de clôtures ne doivent pas être trop hautes et opaques.

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article Na 14            Coefficient d'Occupation du Sol**

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

## **Sous chapitre II**

### **Dispositions applicables aux zones inondables et Natura 2000 (Ni, Nri)**

**Ni**      **Zone d'habitat située en zone inondable**

**Nri**      **Zone inondable non habitée englobant la zone Natura 2000 de la vallée de la Seugne**

**Dont :**

**Nrit**    **Partie basse du camping municipal situé en zone inondable**

**Les zones Ni** correspondent aux secteurs habités situés en zone inondable. Leur réglementation est stricte et ne permet que de faibles possibilités d'extension soumises à condition. Toute construction nouvelle y est interdite (y compris les bâtiments annexes et les clôtures en dure).

**Les zones Nri** correspondent aux zones inondables non habitées et englobent la zone Natura 2000 n°79 « Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents » qui abrite une population de visons d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle européenne. Toute construction y est donc interdite ainsi que tout travaux ayant pour effet la destruction d'habitats naturels (prairie humide, bois, berges). Tout type de travaux est soumis à l'application des articles L 414-1 et suivants du Code de l'Environnement (voir articles L. 414-4 et L. 414-5 en annexe 10). Les boisements existants sont identifiés en Espaces Boisés Classés.

Les zones Nri comprennent **le secteur Nrit** qui correspond à la partie basse du camping municipal situé en zone inondable. Le camping et le caravanning y sont autorisés en période estivale comme utilisation du sol, mais toute construction y est interdite.

#### **Rappel :**

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique (article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme ).*

- *Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 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, 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.*

- *Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.*

- *En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à **permis de démolir** dans les secteurs soumis à une servitude de protection d'un monument historique, ainsi que pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.*

- *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme.*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme ).*

- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

- *Les défrichements sont soumis à autorisation préalable (article L. 311-1 du Code Forestière) et sont interdits dans les Espaces Boisés Classés.*

- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.*

- *Zone Natura 2000 / Article L 414-4 du Code de l'Environnement (aliéna I et II) :*

*I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.*

*Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.*

*II. - L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site.*

---

*Les prescriptions qui figurent en italique constituent des définitions ou des recommandations. Ces dernières ne sont donc pas imposées.*

---

## **Article Ni / Nri 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment tout type de travaux ayant pour effet l'augmentation du risque d'inondation ainsi que la destruction d'habitats naturels dans la zone Natura 2000 (prairies humides, boisements, berges naturelles...).

*Zone Natura 2000 : voir articles L. 414-4 et L. 414-5 du Code de l'Environnement en annexe 10.*

## **Article Ni / Nri 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

*La conservation des champs d'inondation existant ne peut permettre la densification de l'existant, ce qui se traduit réglementairement par une interdiction de toute nouvelle construction, par la limitation de toute augmentation de population actuelle en zone exposée, ainsi que par la réduction du risque et de la vulnérabilité des lieux.*

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées ci-après :

### **Dans les zones Ni uniquement :**

- Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitat et d'activité autre qu'agricole sont autorisés uniquement à l'étage, sans emprise supplémentaire au sol et sans augmentation ni de population ni du nombre de logements.
- Les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées dans la limite d'un tiers de la SHOB existante et à concurrence de 800 m<sup>2</sup> au total (bâtiment existant et extension) à l'exclusion de toute partie habitable.
- Les changements de destination sont autorisés uniquement s'ils conduisent à une réduction de la vulnérabilité tant humaine qu'économique.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés sont autorisés uniquement lorsque la destruction n'aura pas été l'action des eaux de crues et sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé.
- Seules les clôtures grillagées sont autorisées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif sont autorisés à condition de ne pas entraver la libre circulation des eaux de crue et de ne pas porter atteinte à un habitat naturel dans la zone Natura 2000.

### **Dans les zones Nri uniquement :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif sont autorisés à condition de ne pas entraver la libre circulation des eaux de crue et de ne pas porter atteinte à un habitat naturel dans la zone Natura 2000.

### **Dans le secteur Nrit uniquement (partie basse du camping) :**

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, le camping et le caravanage à fonctionnement saisonnier sont autorisés comme utilisation du sol. Aucune construction ni stationnement permanent de caravane ou d'habitation légère de loisir n'est autorisé.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ni / Nri 3 Accès et voirie**

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### **Accès**

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

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

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

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

#### **Voirie**

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

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

## **Article Ni / Nri 4      Desserte par les réseaux**

### **Eau**

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

### **Eaux usées**

*Le schéma communal d'assainissement délimite les secteurs résultants de l'assainissement individuel et collectif et prévoit l'aménagement d'un réseau public d'assainissement dans le bourg (voir annexes sanitaires).*

Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'aménagement à court terme du réseau public d'assainissement (lorsque les travaux sont programmés), un dispositif d'assainissement autonome d'attente, conforme à la réglementation en vigueur, peut être autorisé.

A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé. Il devra être adapté à la construction, à la nature du sol ainsi qu'aux règles d'éloignement des vis à vis des habitations et limites séparatives (voir annexe1). Le terrain devra avoir une superficie suffisante à la réalisation de cet équipement. Ce dernier doit être conservé en espace libre, sans plantation ni parking.

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

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

### **Eaux pluviales**

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

Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour les terrains disposant d'une surface enherbée suffisante, la récupération des eaux de pluie doit se faire sur la parcelle afin de limiter les débits de ruissellement et d'éviter les risques d'inondation en aval.

L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser la rétention des eaux de ruissellement, notamment par le maintien et le développement des surfaces engazonnées.

### **Autres réseaux**

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

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

## **Article Ni / Nri 5      Superficie minimale des terrains**

Sans objet

## **Article Ni / Nri 6      Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées**

Sans objet

## **Article Ni / Nri 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

## **Article Ni / Nri 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **Article Ni / Nri 9      Emprise au sol des constructions**

Sans objet

## **Article Ni / Nri 10      Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des extensions doit s'harmoniser avec celle du bâtiment d'origine.

## Article Ni / Nri 11

## Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

### Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions

#### **Toiture**

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

#### **Extensions autorisées**

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant.

#### **Maçonneries, enduits**

- Les pierres de taille seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées à sec, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils l'étaient. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Les enduits en ciment sont interdits.

#### **Extensions autorisées**

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre en harmonie avec celui du bâtiment principal. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.

#### **Ouvertures et menuiseries**

##### **Proportions et agencements**

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises et l'agencement général des ouvertures dans la façade.

##### **Fenêtres et portes**

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

##### **Volets**

- Les fenêtres seront munies de volets battants en bois peints, exceptés pour les combles et les petites ouvertures qui peuvent restés sans volets.
- Les volets roulants complémentaires sont interdits en façade principale ou sur rue. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets en matière plastique sont interdits.

##### **Couleurs**

- Les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.*
- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

#### **Recommandations spécifiques aux bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123 1 7°**

**Le Grand Moulin, le moulin de Chez Grelaud, le moulin de Coudinier et le moulin de Marcouze** : Respecter les caractéristiques et spécificités architecturales dans les opérations d'aménagement et de restauration. Préserver les appareillages encore présents. Leur destruction est interdite.

## Pour les autres constructions et leurs extensions

### Volumes

- Les volumes doivent rester simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.
- Les remblais artificiels ne sont pas autorisés.
- Les sous-sols sont interdits.

### Toiture

- La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 35 %.
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et également les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

### Ouvertures et menuiseries

#### Proportions et agencements

- Les ouvertures doivent être dans leur majorité plus hautes que larges. D'autres proportions sont acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

#### Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, exceptés pour les petites ouvertures qui peuvent restées sans volets. Ils sont obligatoires en façade sur rue. Les volets roulants peuvent être autorisés en façade arrière ou non visible de la rue ainsi que pour les constructions contemporaines et immeubles collectifs. Les coffres ne doivent pas être visibles.
- Les volets et portes en P.V.C sont interdits dans l'aire de protection de l'église classée.

*Hors de cette aire, ils ne sont pas recommandés.*

#### Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris (employer des laques satinées ou semi mates).
- *Le « ton bois » et le marron ne sont pas recommandés car ils ne constituent pas des couleurs traditionnelles.*

### Enduits, matériaux de façades

- Tout matériaux devant être enduit (parpaing, brique creuse) le sera d'un enduit ton pierre d'aspect lissé.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les façades et bardages en bois sont autorisés mais doivent rester minoritaires.

## Clôtures

- Afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux de crue, seules les clôtures grillagées sont autorisées.
- Toute clôture en dure est interdite.

### Article Ni / Nri 12

#### Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.
- Le recours à des matériaux imperméables est interdit.

### Article Ni / Nri 13

#### Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

#### Dans les zones Ni uniquement :

##### Plantations nouvelles

- Les plantations doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées (voir essences recommandées en annexe 14).
- Les essences arbustives seront préférées aux arbres à grand développement.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques d'arbres à grand développement sont interdites.
- Le thuya, le cupressus et le cyprès sont interdits.

##### Plantations existantes

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes, lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.

- Les vergers anciens appartiennent au patrimoine rural de la commune et doivent être préservés si possible.

**Espaces libres, accotements**

- Les espaces libres doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement local (roses trémières, soucis, valériane, orpin...).
- L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées et plantées, en vue notamment de faciliter l'émergence du fleurissement ainsi que la rétention des eaux de ruissellement.
- L'entretien des espaces libres et des plantations doit se faire dans un souci de limitation de l'usage des désherbants chimiques, afin de limiter la pollution des nappes phréatiques et de la rivière de la Seugne et de favoriser le fleurissement des zones libres.

**Dans le secteur Nri uniquement :**

**Zone Natura 2000 (voir articles L. 414-4 et L. 414-5 du Code de l'Environnement en annexe 10)**

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes, lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol.
- Les principes de gestion de la zone Natura 2000 doivent être conforme aux documents d'objectifs approuvés ou faire l'objet de la consultation des services compétents dans l'attente de leur approbation.

*Le maintien d'une bande enherbée d'une dizaine de mètres de large est recommandée en bordure de Seugne afin de limiter les risques de pollution de la rivière par les produits phytosanitaires d'origine agricole (zone tampon).*

**SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article Ni / Nri 14**

**Coefficient d'Occupation du Sol**

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

## TITRE III : ANNEXES

### Annexe 1 : Réglementation concernant :

- le stationnement isolé des caravanes
- le camping sous tente et caravanes
- l'implantation des habitations légères de loisirs

#### H Réglementation concernant le stationnement isolé des caravanes

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction (article R 443.2 du Code de l'Urbanisme).

1. Le stationnement, moins de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une à six caravanes est libre à l'exception :

- des rivages de la mer
- des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi de 1930 sur les sites.
- du rayon de 200 mètres des points d'eau captés (article R 443.9.1 du Code de l'Urbanisme).
- dans les espaces boisés classés (article R. 443.9.1. du Code de l'Urbanisme).
- des zones pouvant être interdites par arrêté municipal (si P.L.U. approuvé) ou préfectoral (P.L.U. non approuvé – périmètre d'opération d'intérêt national) – (Articles R. 443.3 et suivants du Code de l'Urbanisme).

A noter que le stationnement des caravanes peut toujours être interdit ou limité par le pouvoir général de police dévolu aux autorités locales sur le fondement de l'article L. 131.2 du Code des communes disposant que « la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques ».

2. Le stationnement plus de 3 mois par an consécutifs ou non d'une à six caravanes au plus par terrain est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente (maire au nom de la commune en cas de P.L.U. approuvé, maire au nom de l'Etat en cas de P.L.U. non approuvé), article R. 443.4 du Code de l'Urbanisme).

3. Au-delà de six caravanes par terrain et quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping-caravanage (article R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

#### H Règlement concernant le camping sous tente et caravanage

1. Camping et caravanage pratiqués isolément

1.1 Le camping sous tente, pratiqué isolément est libre à l'exception :

- des rivages de la mer
- des secteurs protégés : sites classés, inscrits, autour des monuments historiques, zones de protection du patrimoine architectural et urbain, zones de protection établies en application de l'article 17 de la loi de 1930 sur les sites.
- du rayon de 200 m des points d'eau captés (article R. 443.9 du Code de l'Urbanisme).

1.2 Le caravanage pratiqué isolément est géré conformément au 1 ci-dessus.

2. Terrains de camping et caravanage soumis à déclaration

La mise à disposition des campeurs de manière habituelle, de terrains ne recevant pas plus de 20 campeurs sous tentes ou caravanes à la fois doit faire l'objet, de la part du propriétaire ou de celui qui a la jouissance du sol, d'une déclaration à la mairie qui mentionne les dispositions prévues pour l'entretien du terrain. En cas de P.L.U. publié, le maire transmet cette déclaration à l'autorité compétente (Préfet au nom de l'Etat).

Le fonctionnement des terrains visés ci-dessus peut être soumis à des conditions particulières.

Des dérogations concernant le nombre de campeurs ou de caravaniers et celui de tentes ou de caravanes, à partir duquel l'autorisation d'aménager doit être demandée, peuvent être décidées par le préfet sur proposition du conseil municipal et après avis de la Commission départementale de l'action touristique.

NB : cette réglementation propre à la pratique du camping caravanage sur terrain déclaré ne dispense pas d'obtenir cumulativement par le propriétaire l'autorisation de stationnement de caravanes en cas de stationnement pendant plus de 3 mois (cf. A2).

3. Au-delà de six tentes ou caravanages à la fois par terrain et quelle qu'en soit la durée, le propriétaire doit avoir obtenu l'autorisation d'ouvrir et d'exploiter un terrain de camping caravanage (Articles R 443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### **H Réglementation concernant l'implantation des habitations légères de loisirs (H.L.L.)**

L'habitation légère de loisirs est une construction à usage non professionnel, démontable ou transportable répondant aux conditions fixées par l'article R 111.16 du Code de la Construction et de l'Habitation (Article R. 444.2 du Code de l'Urbanisme).

Soumise à Déclaration de Travaux ou Permis de Construire, elle ne peut être implantée que dans un cadre collectif (Article R. 444.3 du Code de l'Urbanisme).

1. à condition que leur nombre reste inférieur à 35 ou à 20 % du nombre des emplacements, si le nombre des H.L.L. est supérieure à 34, elles peuvent être implantées sans préjudice des règles applicables aux constructions soumises à permis de construire dans les terrains de camping permanents autorisés conformément à la réglementation applicable à ces modes d'hébergement.
2. dans les terrains spécialement affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs (Parc Résidentiel de Loisirs) sans minimum obligatoire de 35 H.L.L. (cf. décret du 14 mars 1986).
3. dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées conformément à la législation applicable à ce mode d'hébergement quel que soit le nombre des habitations légères.

*Nota :*

*La dénomination « camping à la ferme » est impropre, elle ne correspond à aucune classification réglementaire : il y a le seuil au-delà duquel une autorisation d'aménagement (et un arrêté de classement) est nécessaire soit + de 20 campeurs ou + de 6 tentes ou caravanes ; en deçà de ce seuil une simple déclaration en mairie suffit. A noter que le seuil de 3 tentes ou caravanes et 10 campeurs n'existe plus, en périmètre sensible, depuis 1984.*

*L'aire naturelle de camping est un mode d'occupation des sols à part entière ne souffrant d'aucune dérogation. Elle peut effectivement être autorisée dans les zones naturelles des P.L.U. à condition que l'article 2 le prévoit expressément, et dans le cadre de la procédure d'autorisation d'aménagement d'un terrain de camping avec un classement en aire naturelle.*

## **Annexe 2 : Espaces Boisés Classés**

### Extrait de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme :

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôture, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumise à autorisation.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 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 P.O.S. rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par un document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un P.L.U. a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

- dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421.2.1 et L. 421.2.8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421.9 sont alors applicables.

Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 1979 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés :

Sont dispensés de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoiement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contiguë ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes des taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

### **Annexe 3 : Emplacements Réservés**

L'article L. 123-1 8° du Code de l'Urbanisme précise que les P.L.U peuvent « Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont représentés sur les plans de zonage par une trame hachurée dense. Leur superficie et leur bénéficiaire figurent sur un tableau en légende du plan de zonage.

#### **Emplacements réservés pour ouvrage public**

1. Emplacement réservé à l'implantation de la station d'épuration
2. Emplacement réservé à l'aménagement d'un parking situé à Chardet
3. Emplacement réservé à l'extension du cimetière et à l'aménagement d'un parking

#### **Emplacements réservés pour voie ou passage public à créer ou à élargir**

- a. Emplacement réservé à l'aménagement d'une voie d'accès permettant la desserte de la zone AUa.
- b. Emplacement réservé à l'aménagement et à l'élargissement de la voie communale sur 5 mètres de large.
- c. Emplacement réservé à l'aménagement d'un sentier piétonnier ou d'une voie d'accès desservant la zone AU du Petit Logis (largeur : 5 mètres)
- d. Emplacement réservé à l'aménagement d'un sentier piétonnier ou d'une voie d'accès desservant la zone AU du Petit Logis (largeur : 5 mètres)
- e. Emplacement réservé à l'aménagement d'une voie d'accès permettant le désenclavement de la zone AU située dans le bourg (largeur 6 mètres).

Les emplacements réservés sont soumis aux mêmes règles que la zone où ils sont inclus.

### **Annexe 4 : Article R 442.2 du Code de l'Urbanisme (les installations et travaux divers)**

Est subordonné à l'obtention d'une autorisation préalable, la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'installation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- b) les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443.4 ou de l'article R. 443.7.
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

## **Annexe 5 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)**

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

## **Annexe 6 : Définition de la Surface Hors Œuvre et du Coefficient d'Occupation des Sols**

### Article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme

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

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces des planchers des serres de protection, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussées.

### Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

Le coefficient d'occupation des sols qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation des sols, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduite des possibilités de construire.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construire. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut-être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa des l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

## **Annexe 7 Définition des ouvrages techniques**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone, il n'est pas fixé de règle spécifique en matière de caractéristiques de terrains, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, station de traitement des eaux, poste de refoulement.
- Les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolien.

## **Annexe 8 Définition des annexes à l'habitation (propre au règlement de Mosnac)**

Définition d'une annexe à l'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Sont considérés comme annexe à l'habitation :

- Abris de jardin n'excédant pas 9 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Garage isolé n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> de S.H.O.B
- Piscine
- Local technique de piscine n'excédant pas 9 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Local de rangement sans fenêtres n'excédant pas 9 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Serre à usage non professionnel

## **Annexe 9 Eléments identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1 7° sont repérés sur le plan de zonage par un hachuré horizontal.

Liste et objectifs de préservation du patrimoine bâti identifiés :

- La gare de Mosnac : préserver la volumétrie des ouvertures et les détails de la façade. Discretion des enseignes publicitaires (article Ub 11)
- La chapelle Notre Dame des Champs : Conserver la chapelle en l'état et préserver l'ouverture de la vue sur elle (article A 11)
- Le château de Favières et ses dépendances : respecter les caractéristiques architecturales dans les opérations d'aménagement et de restauration. Conserver les murs d'enceinte, les arbres remarquables, les éléments du petit patrimoine (article Na 11).
- Les écuries du château de Favières : respecter les caractéristiques architecturales dans les opérations d'aménagement et de restauration (article Na11).
- Le Grand Moulin, le moulin de Chez Grelaud, le moulin de Coudinier et le moulin de Marcouze : Respecter les caractéristiques et spécificités architecturales dans les opérations d'aménagement et de restauration. Préserver les appareillages encore présents. Leur destruction est interdite (article Ni 11).
- Alignement de maisons rurales dans le hameau de la Forêt : Respecter les caractéristiques et spécificités architecturales dans les opérations d'aménagement et de restauration ainsi que l'alignement des maisons (article Uc 11).

Liste et référence aux articles de gestion des sites naturels et paysagers identifiés

- Cône de vue sur le bourg et son église entre la D 142 et le bourg / article 2 et 11 du secteur AUa, et article 2 et 13 de la zone Na.
- Mare et arbre remarquable (abîmé par la tempête) au lieu dit Enclouse de la Palisse / article 13 de la zone A.

**Article L 442-2 du Code de l'Urbanisme** : « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers »

En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

## **Annexe 10 Zone Natura 2000 / Article L 414-4 et L. 414-5 du Code de l'Environnement**

### **Article L414-4**

(Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

(Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 art. 2 Journal Officiel du 5 juin 2004 rectificatif JORF 10 juillet 2004)

I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.

II. - L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet mentionné au premier alinéa du I s'il résulte de l'évaluation que sa réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site.

III. - Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impérieuses d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont prises pour maintenir la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La Commission européenne en est tenue informée.

IV. - Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaires qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au III ne

peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public.

#### **Article L. 414-5**

(inséré par Ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 art. 8 Journal Officiel du 14 avril 2001)

I. - Lorsqu'un programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement entrant dans les prévisions de l'article L. 414-4 est réalisé sans évaluation préalable, sans l'accord requis ou en méconnaissance de l'accord délivré, l'autorité de l'Etat compétente met l'intéressé en demeure d'arrêter immédiatement l'opération et de remettre, dans un délai qu'elle fixe, le site dans son état antérieur.

Sauf en cas d'urgence, l'intéressé est mis à même de présenter ses observations préalablement à la mise en demeure.

II. - Si à l'expiration du délai qui lui a été imparti pour la remise en état du site l'intéressé n'a pas obtempéré, l'autorité administrative peut :

1° Ordonner à l'intéressé de consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des opérations à réaliser, laquelle lui est restituée au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. Il est procédé au recouvrement de cette somme comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour le recouvrement de cette somme, l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts ;

2° Faire procéder d'office, aux frais de l'intéressé, à la remise en état du site.

III. - Les sommes consignées en application du 1° du II peuvent être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office des mesures prévues au 2° du II.

### **Annexe 11 Distances réglementaires par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel**

Le schéma d'assainissement communal de Mosnac délimite les zones relevant de l'assainissement individuel et collectif qui figurent sur le plan des réseaux d'eau et d'assainissement en annexe du dossier de P.L.U (pièce n° 6.1).

#### Distances réglementaires par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel :

Il ne peut être implanté à moins de :

- 5 mètres d'une habitation
- 3 mètres d'une limite de propriété
- 3 mètres d'un arbre
- 35 mètres d'un puits, d'un forage ou d'une source destiné à l'alimentation humaine.

### **Annexe 12 Participation pour voirie et réseaux**

#### Article L. 332-11-1 du Code de l'Urbanisme :

1° Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

2° Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévue à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de 80 m de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de 80 m sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à 100 m ni inférieure à 60 m. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édition ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'EPCI. Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

3° La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une Z.A.C créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

## Annexe 13 Schémas d'aménagement des zones AU et du secteur AUa (voir également les orientations d'aménagement)

### 1. Schéma d'aménagement de la zone AUa

Voir orientations d'aménagement pour la configuration générale.

Le nombre de parcelles n'est pas imposé.

En cas de procédure de lotissement, le règlement interne à la zone pourra préciser une règle d'implantation commune par rapport à la voie de desserte comprise dans un recul maximum de 5 mètres.

### 2. La zone AU située en continuité du stade

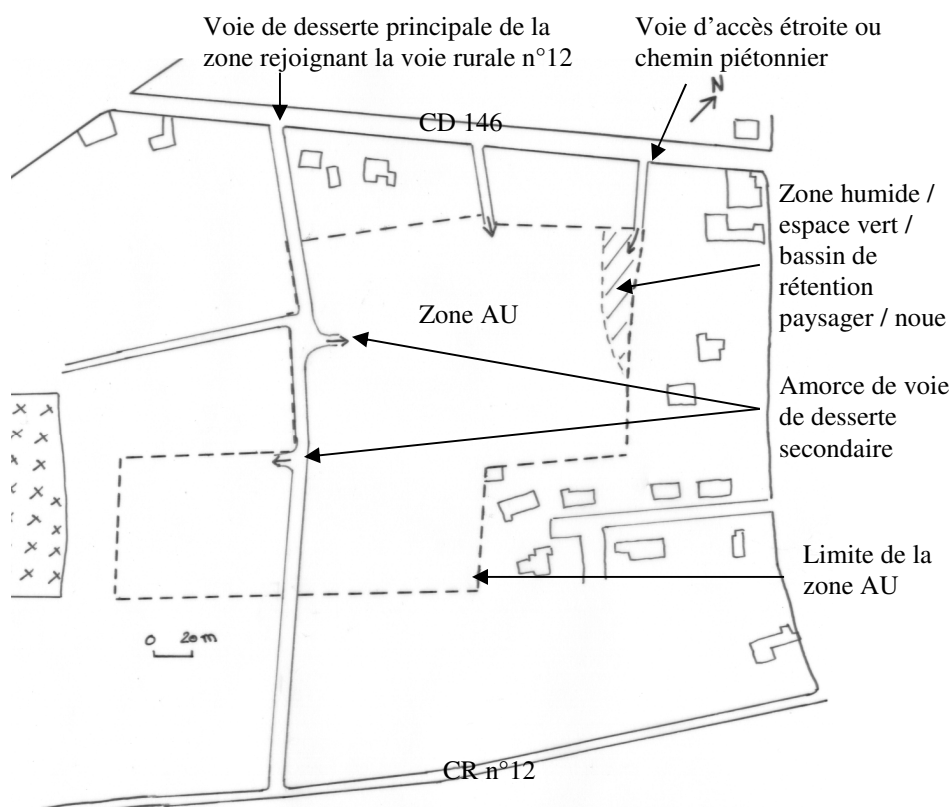
Compte tenu d'un manque de maîtrise foncière communale, il n'est pas imposé de schéma d'aménagement.

Les orientations d'aménagement présentent une possibilité d'aménagement qui pourra être modulée en fonction de la maîtrise foncière.

Un emplacement réservé (n°e) de 6 mètres de large permet de garantir le désenclavement de la zone AU côté bourg.

**Un accès d'une largeur de 5 mètres minimum doit impérativement être conservé en bordure de la RD 134 afin de désenclaver à long terme la zone AU (cf schéma d'aménagement des orientations d'aménagement).**

### 3. Schéma d'aménagement de principe de la zone AU du Petit Logis



Compte tenu du manque de maîtrise foncière et de la taille de la zone, seuls les principes ci-contre sont opposables.

L'organisation des voies de desserte secondaires peut reprendre les orientations d'aménagement ou différer selon la maîtrise foncière.

**L'aménagement de petits quartiers plus denses peut également s'incérer à la zone AU, notamment en cas de programme de logements locatifs ou pour l'aménagement de places publiques ou de commerces de proximité.**

Les voies secondaires doivent participer au désenclavement des terrains dans un souci d'économie des espaces.

Les principes d'aménagement des voies sont exposés dans les orientations d'aménagement.

## **Annexe 14 Végétaux recommandés (voir également les orientations d'aménagement)**

### Essences recommandées

**\* Fleurissement vernaculaire (pieds de murs) :** roses trémières, soucis, valériane, orpin, lavande, rosiers, romarin, acanthe, marguerite, chardon bleu, belle de nuit, pavot de Californie, lavatère, capucine, iris, pois de senteur, jasmin, passiflore, anémone ...

**\* Plantes grimpantes associées au bâti :** rosiers, glycines, vigne, pois de senteur, jasmin, chèvrefeuille, passiflore, renouée (espèce envahissante), solanum...

**\* Arbustes et arbres fruitiers (massifs, arbres isolés ou haies) :** pittosporum tobira, buis, lonicera nitida, genêts, arbousiers, lilas, noisetiers, buddleia, millepertuis, charme, sureau noir, érable champêtre, églantier, fusain, troène, laurier tin, forsythia, chèvre-feuille, arbre au poivre, alisier torminal, viorne obier, chêne vert, arbousier, olivier de bohème, amandier, orme de virginie, laurier, poirier sauvage, filaire à feuilles étroites, poiriers sauvages, figuiers, pommiers...

**\* Massifs persistants en haies ou massifs (conservation du feuillage toute l'année, décor permanent / alternative au thuya) :** chêne vert, laurier tin, éléagnus, tamaris, lonicera, genêt, buisson ardent, arbousier, cotonéaster, fusain du japon, buis, houx commun, osmanthus, oléaria, filaria, pittosporum, germandrée, viorne...

**essences à combiner avec des essences fleuries.**

**\* Arbre tige grand développement (arbres d'alignement le long des voies principales, mail ou en arbres isolés dans les espaces verts)**

- **Alignement :** tilleuls argentés, marronniers, platanes d'Orient, frênes...
- **Arbres isolés :** tilleuls argentés, marronniers, platanes d'Orient magnolias à grandes fleurs, tulipiers ou érables à sucre ou argenté...
- **Mail :** tilleuls, paulownia impérial...

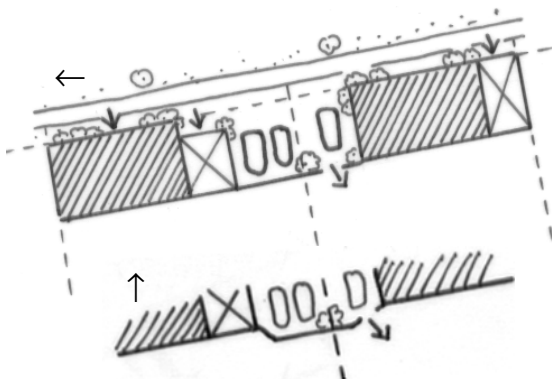
**Attention ! L'utilisation de désherbant chimique est à éviter afin de favoriser l'émergence du fleurissement local. Les désherbants contribuent à l'érosion des sols (sols nus) et à la dégradation prématurée des murets en pierres sèches, ils sont de plus très nocifs pour la santé.**

**Le fleurissement et par la même l'embellissement des espaces bâtis de la commune doivent être une volonté partagée par tous les habitants qui engage la responsabilité de chacun.**

Merci de s'inscrire dans cet objectif commun

## Annexe 15 : Conseils sur l'agencement des constructions neuves et des clôtures (voir également les orientations d'aménagement)

### - Zones de stationnement communes à deux habitations voisines / zones AU et AUa



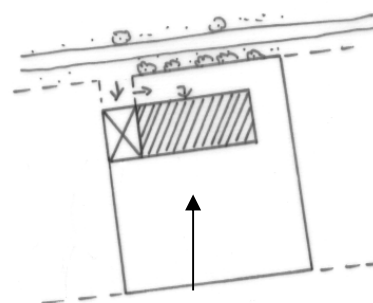
Les clôtures en dur seront édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus).
- soit dans la continuité d'une des façade de la construction ← avec éventuellement un léger décalage ↑ (permettant notamment l'aménagement de zones de stationnement communes ou un accès direct au garage).

Cette situation en retrait des clôtures permet ainsi de varier la forme urbaine souvent victime d'un alignement rigide de murs de clôtures.

La plantation de végétation et d'un arbre isolé sont vivement recommandés afin de valoriser les petites placettes ainsi formées.

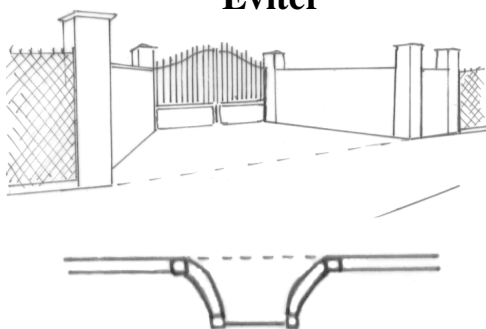
### - L'accès ouvert au garage : une alternative au portail



Pour ceux qui désirent une implantation en retrait ainsi qu'une clôture sur voie, l'accès direct au garage constitue une alternative simple et sécurisée au portail. Il évite ainsi la construction de portails en retrait qui ne sont pas recommandés.

### - Recommandations sur les portails en retrait

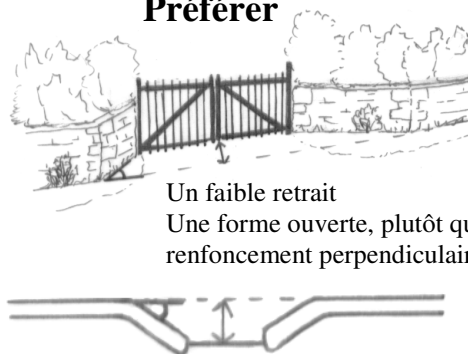
#### Eviter



Les maçonneries sont voyantes et en décalage avec la clôture. L'important retrait crée une « dent creuse » peu esthétique.

Mieux vaut porter ses efforts de conception (et ses efforts financiers) dans une clôture utilisant des matériaux locaux (moellons, bois, haie) que dans une entrée aux allures monumentales souvent en décalage avec l'habitation et qui ne se réfère à aucune pratique locale.

#### Préférer



Un faible retrait  
Une forme ouverte, plutôt qu'un renforcement perpendiculaire à la voie

La clôture et le portail doivent rester discrets et en harmonie avec l'habitation et le jardin. Un léger retrait du portail peut être autorisé afin de sécuriser l'accès à la parcelle. Il est recommandé un faible retrait et une forme ouverte, plutôt qu'un renforcement perpendiculaire à la voie. Pour les piliers, la simplicité des maçonneries est recommandée.

L'utilisation de plaques imitant les pierres de pays est fortement déconseillée.

**Pour éviter les problèmes de sécurité liés à l'accès à la parcelle, la meilleure solution reste de ne pas se clore ou d'avoir un accès direct au garage ou à la parcelle.**

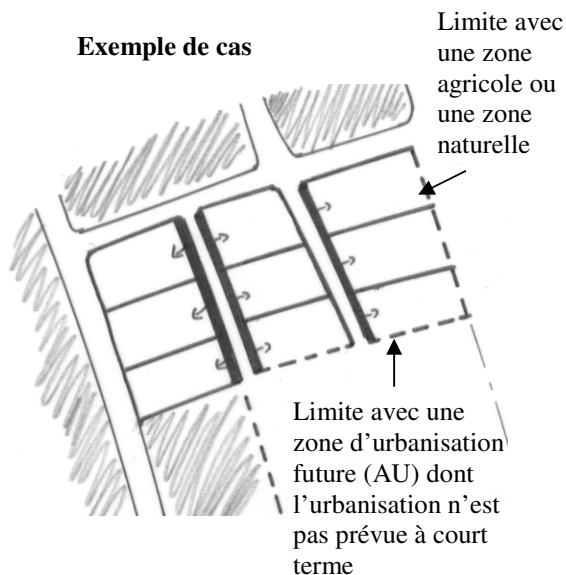
## - Définition des types de clôtures

Le règlement distingue 3 types de clôtures :

-  - Les clôtures sur voies et emprises publiques ou privées.
-  - Les clôtures en limite séparative et fond de parcelle.
-  - Les clôtures situées en limite d'urbanisation (limite avec des zones agricoles ou naturelles / limite avec des secteurs classés en AU et 1AU qui ne sont pas (a priori) destinés à être urbanisés à court terme.

Certaines parcelles donnent sur deux (voir trois) voies différentes. Dans ce cas, il est préférable de considérer que seule la limite qui donne accès à l'habitation est réglementée comme clôture sur voies, l'autre limite étant considérée comme une limite séparative. Les limites séparatives ou fonds de parcelles qui donnent sur des voies publiques doivent faire l'objet d'une attention particulière compte tenu de leur exposition. La haie libre ou champêtre composée d'essences diverses et locales est alors fortement recommandée. Elle est de plus une solution économique.

### Exemple de cas

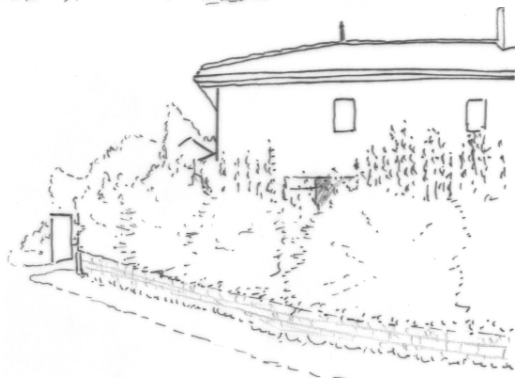


## - Clôtures sur voie : s'inspirer des exemples du centre bourg

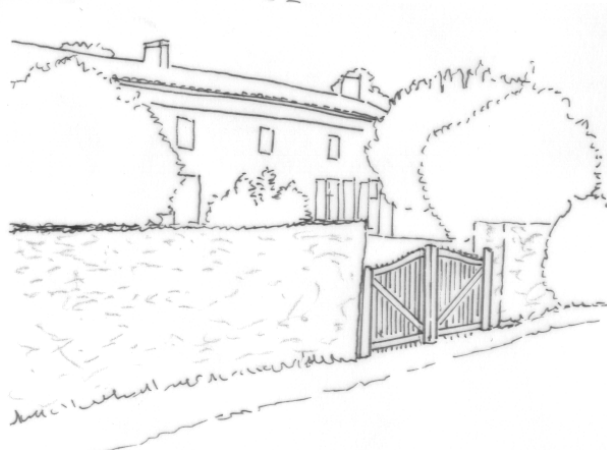


### Bâti, végétation, clôture : la recherche d'une composition harmonieuse

Muret en moellons surmonté d'une grille métallique. Pieds de murs fleuris. Les massifs plantés complètent les éléments bâtis et participent à l'intimité du jardin.



Muret en moellons doublé d'une haie vive.



Haie champêtre taillée. Portail en bois peint en bleu clair. Les arbres du jardin contrastent avec la forme ordonnée de la haie