AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Commune de NIEULLE SUR SEUDRE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

3. REGLEMENT

DOSSIER D'ARRET

Conseil Municipal du 23/02/2026

Vu pour être annexé à la délibération du 23/02/2026



MAIRIE DE NIEULLE-SUR-SEUDRE

Gheco Urbanisme

Eau-Méga Conseil en Environnement

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES 5
Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme 6
Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs 6
Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions 6
Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (zonage) 8
Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 8
Article 6 : Application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme 8
Article 7 : Reconstruction après sinistre 8
Article 8 : Les espaces boisés classés (EBC) 9
Article 9 : Adaptations mineures 9
Article 10 : Risques et Servitudes d'utilité publique 9
Article 11 : Périmètres archéologiques 9
Article 12 : Clôtures soumises à déclaration préalable 10
Article 13 : Permis de démolir 10
TITRE 2 - LES ZONES URBAINES 11
La zone Ua 13
Ua I.1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 13
Ua-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale 17
Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 18
Ua II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 21
Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 27
Ua II-4- Stationnement 29
Ua-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets 30
Ua-III-2 - Desserte par les réseaux 30
La zone Ub 33
Ub I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 33
Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale 37
Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 38
Ub II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 41
Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 47
Ub II-4- Stationnement 49
Ub-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets 50
Ub-III-2 - Desserte par les réseaux 50
La zone Ue 53
Ue I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 53
Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale 55
Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 56
Ue II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 56

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Ue II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 57
Ue II-4- Stationnement 58
Ue-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets 59
Ue-III-2 - Desserte par les réseaux 59
La zone Ux 61
Ux I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 61
Ux-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale 63
Ux II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 64
Ux II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 65
Ux II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 65
Ux II-4- Stationnement 66
Ux-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets 67
Ux-III-2 - Desserte par les réseaux 67
TITRE 3 – LA ZONE A URBANISER AU 69
AU I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 71
AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale 73
AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 74
AU II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 75
AU II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 77
AU II-4- Stationnement 78
AU-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets 79
AU-III-2 - Desserte par les réseaux 79
TITRE 4 - LES ZONES AGRICOLES 81
La zone A et secteurs Ar, Aor 83
A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 83
A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale 86
A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 87
A II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 88
A II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 95
A II-4- Stationnement 97
A-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets 98
A-III-2 - Desserte par les réseaux 98
TITRE 5 - LES ZONES NATURELLES 101
La zone N et secteur Nr 103
N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 103
N-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale 105
N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions 106
N II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 106
N II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions 108
N II-4- Stationnement 109

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

N-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets 110

N-III-2 - Desserte par les réseaux 110

ANNEXE 1 - PALETTE DE COULEURS MENUISERIES- CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON 112

ANNEXE 2 - PALETTE DE COULEURS DES ENDUITS 113

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

Article 2 : Division du territoire en zones et secteurs

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

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

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

Ua	Noyaux anciens du bourg
Ub	Quartiers résidentiels en extensions des noyaux anciens
Ue	Secteurs d'équipements d'intérêt collectif
Ux	Zone d'activités des Groies
AU	Zone à urbaniser (à vocation d'habitat)
A	Zone agricole
Ar	Secteur agricole en espace remarquable au sens de la loi Littoral
Aor	Secteur aquacole en espace remarquable au sens de la loi Littoral
N	Zone naturelle
Nr	Secteur naturel en espace remarquable au sens de la loi Littoral

Les zones figurées en bleu (aplats) correspondent au périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU.

Article 3 : Destinations et sous-destinations des constructions

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

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

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les 5 destinations et 23 sous-destinations

Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **20 sous-destinations limitatives** suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière :

1. Exploitation agricole
2. Exploitation forestière

2. Habitation :

3. Logement
4. Hébergement

3. Commerce et activité de service :

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

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

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

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

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

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

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

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

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

Les destinations sont définies :
- par les sous-destinations qu'elles recouvrent

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

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

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

- Au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés,**
- Au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme, **la servitude de «gel»** qui s'applique pour une durée maximale de 5 ans à partir de la date d''approbation du PLU *(en attente date d'approbation*)
- Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, **le périmètre de centralité**
  Art L151-16 du cu : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

- Au titre des articles L 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers,**
  - Espaces verts protégés
  - Arbres remarquables
- Au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : **les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques.**
  - Haies
  - Espaces boisés
  - Fossés
  - Zones humides (SAGE Seudre)
- Au titre de l'article L 121-22 du code de l'urbanisme, **les coupures d'urbanisation (loi littoral)**

Les zones figurées en aplat bleu correspondent au périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU.

Article 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématiques, sectorielles) sont applicables.
Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles, identifiés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à des conditions d'aménagement particulières.

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

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

Article 7 : Reconstruction après sinistre

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

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Article 8 : Les espaces boisés classés (EBC)

Articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

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

> Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article 9 : Adaptations mineures

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

Article 10 : Risques et Servitudes d'utilité publique

Risques naturels
A l'intérieur des zones figurées en aplat bleu au plan de zonage, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU s'appliquent.
Par ailleurs dispositions relatives aux servitudes d'utilité publique s'appliquent au PLU : voir liste et plan des servitudes annexés au PLU (pièces 6a1 et 6a2).

Article 11 : Périmètres archéologiques

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

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

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

- **La loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive**, modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003, dans son article 2, énonce le principe selon lequel l'Etat doit veiller à la « conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine ».
    - Rappel des décrets d'application du 16 janvier 2002 :

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

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

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

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

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

- **Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive :** saisine systématique de la Direction régionale des Affaires Culturelles pour les dossiers d'urbanisme concernant les lotissements et les ZAC d'une surface supérieure à 3 ha et mise en place de zones de saisine archéologique à l'intérieur desquels tous les dossiers d'urbanisme doivent être transmis à la Direction régionale des Affaires Culturelles.

- **Le Code du Patrimoine (Livre V, relatif à l'archéologie préventive et aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites)** :

  Application de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine relatif aux sites archéologiques répertoriés à la Carte archéologique nationale et l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.

  Conformément au Titre UU du lire V du Code du Patrimoine « les opérations d'aménagement de constructions d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent âtre entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de sauvegarde.

Article 12 : Clôtures soumises à déclaration préalable

Pour mémoire :
La délibération instituant la DP pour les clôtures sera prise à l'approbation du PLU et annexée au PLU.

Article 13 : Permis de démolir

Pour mémoire :
La délibération instituant le permis de démolir sera prise à l'approbation du PLU et annexée au PLU.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TITRE 2 - LES ZONES URBAINES

AR Prefecture

017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone Ua

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

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

CONSTRUCTIONS

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**			**X**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	**Logement**	**X**		
	Hébergement	**X**		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**	**X**		
	Restauration	**X**		
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle	**X**		
	Hébergement hôtelier		**X** Sous réserve : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement - de pas générer de problématiques de stationnement et/ou de circulations (tous véhicules y compris agricoles)	
	Autres hébergements touristiques		**X** A l'exception de l'hébergement touristique de plein air Et sous réserve : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement - de pas générer de problématiques de stationnement et/ou de circulations (tous véhicules y compris agricoles)	
	Cinéma	**X**		

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		
	Salles d'art et de spectacles	**X**		
	Équipements sportifs	**X**		
	Lieux de culte		**X** Uniquement les aménagements des lieux de culte existants	
	Autres équipements recevant du public	**X**		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**		**X** Sous réserve : - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement - de pas générer de problématiques de stationnement et/ou de circulations (tous véhicules y compris agricoles) Sont autorisées : - les nouvelles activités par changement de destination de construction existante dans la limite de 60 m² de surface de plancher - une extensions et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU), dans la limite de 50 m² de surface de plancher en extension	
	Entrepôt			**X**
	Bureau	**X**		
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition d'être : - liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – et/ou nécessaire à la gestion de l'eau – et/ou indispensable à la défense incendie – et/ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières – et/ou en lien avec le règlement du PPRN, sous réserves de bonne intégration du projet et de ne pas aggraver/reporter les problématiques de gestion de l'eau chez les riverains, sur la voie publique	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement - de pas générer de problématiques de stationnement et/ou de circulations (tous véhicules y compris agricoles)	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les parcs photovoltaïques		**X** A condition, . d'une bonne insertion dans le site, notamment par une hauteur et une emprise proportionnées de manière à être en harmonie avec le tissu bâti et	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
		paysager environnant, et non visible depuis l'espace public . d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat . d'être réversible	
Projet photovoltaïque		**X** Sous réserve de leur insertion paysagère -Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière)	
Projet agrivoltaïque			**X**

De plus,

A l'intérieur des zones figurées en aplat bleu au plan de zonage :

- les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU s'appliquent.

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

- l'extension des constructions existantes, les piscines et les annexes dès lors qu'elles s'inscrivent :
  - dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins
  - une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- les abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

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

Le long des **fossés protégés** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :
Les dispositions de l'article Ua II-3 s'appliquent.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Ua-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Logements locatifs sociaux publics ou privés :

Rappel : les catégories de logements sont définies ainsi :

- *les logements sociaux, sont les logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- *les logements intermédiaires, sont les logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- *les logements abordables : logements (ou produits ou financements) suivants : PLAi, PLUS, PLS, BRS, PLI*

En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

Ce pourcentage est variable selon les éléments du tableau ci-dessous et il sera adapté au contexte local :

Dimension de l'opération	**Pourcentage affecté à certaines catégories de logements**
Entre 4 et 9 logements **À partir de 10 logements**	25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. 25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25% de logements SOCIAUX.
Surface de terrain de l'opération ou nombre de lots	**Pourcentage affecté à certaines catégories de logements**
Entre 2 000 m² ou 4 lots, et 3999 m² ou 9 lots	25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES
À partir de 4000 m² ou 10 lots	25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

1/ Habitat :
L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 80 % de la surface de la parcelle.

2/ Industrie :
- Dans le cas d'extension et/ou la mise aux normes de constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) : dans la limite 50 m² d'emprise au sol en extension
- Dans le cas de changement de destination d'un bâtiment existant : dans la limite de 60 m² de surface de plancher

3/ **Dans les trames d'espaces verts protégés** identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
a) à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés en limites de zone A :
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 15 m²

b) à l'intérieur des autres trames d'espaces verts protégés (non situées en frange agricoles ou naturelles, sur rue…) :
- une extension de la construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, limitée à 20 m²
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 20 m²
- une annexe dans la limite d'une emprise de 20 m²
- une piscine
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
  dès lors qu'ils s'inscrivent dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins

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

1.2. Hauteur maximale

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout et 8,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de la cohérence du paysage urbain :
- Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur du bâti existant pourra être maintenue et étendue à l'extension si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée,
- Pour la restitution du volume d'un état antérieur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au plan en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment adossé à un bâtiment de hauteur plus élevée, la hauteur pourra être dépassé au niveau de ce dernier,
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
- Pour l'adaptation au relief,

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- Pour l'accessibilité,
- Pour les aménagements bioclimatiques (isolation thermique) : tolérance de 0,50 mètre
- Pour respecter les dispositions du PPRn

Pour les constructions annexes : la hauteur maximale hors tout est de 4,50 mètres.

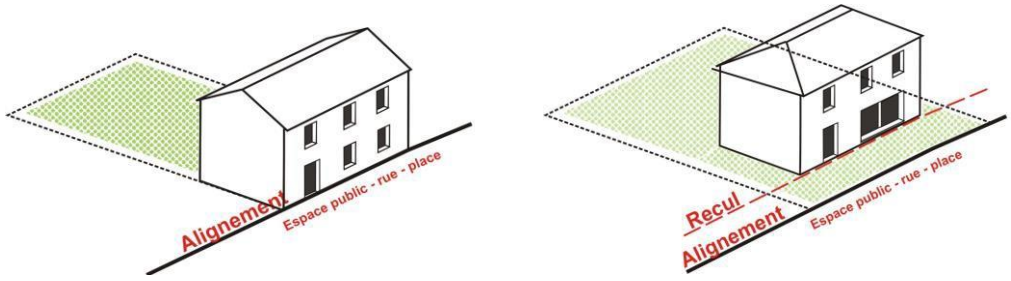
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif.

1.3. Implantations

Rappel : les dispositions de l'article Ua II-1, 1.1 s'appliquent (espaces verts protégés).

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

Schémas illustratifs



1- Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, en tout ou partie principale, à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

Les clôtures

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les piscines

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

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

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2-Toutefois, ces normes peuvent être différentes pour :

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

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

Sont distingués :
A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
C – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)
D - Les dispositifs techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

A. Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme

Conservation du bâti identifié, restauration, modifications :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus en tout ou partie, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs
- Les modifications doivent s'inscrire suivant les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti
- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural
  L'identification des éléments bâtis protégés (polygones) est portée sur l'ensemble de la construction cadastrée.
  Les parties dont l'intérêt n'est pas manifeste (ajouts divers) pourront être supprimées.
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis

Il en est de même :

- pour les clôtures repérées au plan
- pour les éléments de petit patrimoine architecturaux repérés au plan

FACADES

Définitions architecturales :
. Façade ordonnancée : les ouvertures de mêmes dimensions sont strictement alignées verticalement et horizontalement à tous les niveaux à l'exception éventuellement des portes et porches.

. Façade non ordonnancée ou avec position des ouvertures aléatoire : les ouvertures ont été créées en fonction des usages ; ces dispositions correspondent souvent à l'architecture rurale (dépendances, granges, chais, annexes…)

Les modifications de baies ou la création d'ouvertures
. Façade ordonnancée :

- La modification ou la création de baies doit s'inscrire dans l'ordonnancement ou la composition d'ensemble

. Façade non ordonnancée ou avec position des ouvertures aléatoire :

- La modification ou la création de baies peut faire l'objet de dispositions d'ouvertures aléatoires, en tenant compte de l'harmonie des ouvertures entre elles, sur la façade.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Pierre de taille :

- Les parements d'origine des constructions en pierre de taille (assisée) doivent rester apparents.
- La pierre ne doit pas être peinte.
- Doivent être maintenus apparents :
  - Les encadrements de pierre
  - Les chaînages (soit verticaux, soit en harpage)
  - Les éléments de sculptures, d'ornementation ancienne ou mouluration des façades
- Les réparations résultant des altérations dues aux mouvements des volets, accroches peuvent se faire par ajout de cabochon de pierre.

Moellons de pierre :

- Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits, seules les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies doivent rester apparentes.
- Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Enduits :

- Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.
- Sont recommandés, les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré local.
- Leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés.
- Sont interdits :
  - de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement
  - les matériaux tels que les peintures d'imitation
  - les vêtures par bardages d'aspect plastiques et métalliques
  - les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur
- Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».
- Les couleurs de la palette annexée au présent règlement sont vivement recommandées.
- L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages.

Façades commerciales

On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public.

- Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.
- Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs.
- En position d'ouverture, les systèmes de fermeture et de protection des vitrines doivent être dissimulés.
- En cas de réalisation d'une devanture en applique, celle-ci sera réalisée en bois peint

Recommandations : Les enseignes sont limitées dans leur implantation en altitude au niveau de l'allège des baies du 1er étage au maximum.

TOITURES

- La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence.
- Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.
- La tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.
- Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 % ou identique à l'existant en cas de réhabilitation.
- L'habillage des rives par caisson est prohibé.
- Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées. Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.
- Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

MENUISERIES EXTERIEURES

- Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier ; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.
- L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de formes et menuiseries traditionnelles et de la typologie de l'immeuble.

Les volets :

- Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier.
- Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.
- Coloration :
  - Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette annexée au présent règlement.
  - Le blanc pur est interdit.

VERANDAS

- Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.
- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.
- Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

CREATION ARCHITECTURALE / EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles établies ci-dessus n'est pas limitative pour la création architecturale et contemporaine et pour les équipements publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

CLOTURES PROTEGEES

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

Les clôtures repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées et mises en valeur.

Toutefois,

- Elles peuvent être notamment modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées.
- La largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.
- Une démolition ponctuelle peut également être admise pour la construction d'un bâtiment à l'alignement.

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

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

A titre général il ne doit pas être ajouté de dispositifs d'occultation ou surélévations par panneaux, brandes, etc.

Les clôtures en pierre de taille :

- Elles ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les clôtures en pierres en moellons :

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en privilégiant la pierre locale ; le liant, l'enduit ou le jointoiement en ciment sont proscrits,

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- en prenant en compte la végétation spontanée,
- en prenant en compte la flore rupestre, la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Les murs bahuts surmontés d'une grille
Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en conservant l'assise maçonnée traditionnelle et les éléments de serrurerie,
- en préservant l'aspect ajouré ; toutefois l'occultation par festonnage intégré dans la serrurerie peut être admise.

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

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

- L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
- Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.
- Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- Le pastiche est proscrit.

FACADES
La forme et la proportion générale des façades doivent constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes :
a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

d) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, devront être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

e) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.
Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

Façades commerciales
On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial ou de service public.

- Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur l'arase supérieure du plancher haut du rez-de-chaussée.
- Il est recommandé que l'axe des percements des vitrines suive l'alignement de l'axe des percements des étages supérieurs.

Recommandations : Les enseignes sont limitées dans leur implantation en altitude au niveau de l'allège des baies du 1er étage au maximum.

TOITURES
- Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.
- Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VERANDAS

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

- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.
- Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

CREATION ARCHITECTURALE / EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles établies ci-dessus n'est pas limitative pour la création architecturale et contemporaine et pour les équipements publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.
- Les couvertures en tôle sont interdites.
- Les façades en tôle sont interdites.

PISCINES

Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle, si la structure est visible depuis l'espace public.

CLOTURES

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

- Sur l'espace public :

- Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.
- Elles doivent être réalisées :
  - en murs plein enduit
  - en murs pleins en moellons, suivant les dispositions traditionnelles
  - ou avec mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- Leur hauteur est limitée à 2,00 m.
- Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur.
- Les portails et portillons seront en métal dans le cadre de murs bahuts, de même type que la partie en claire-voie. Pour les autres murs ils pourront être en bois peint, ou métal peint.
- La hauteur des portails doit se trouver approximativement à la hauteur des murs de clôtures, légèrement en dessous des piliers (15 cm maximum).

- En limite séparative :

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
- Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de clôtures existantes à l'approbation du PLU, de hauteur supérieure.
- Dans tous les cas, il pourra être demandé que les clôtures présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.
- Les clôtures en bois et végétales sont à privilégier.
- Les matériaux brillants, réfléchissants, d'aspect plastiques, blanc pur ou de couler vives sont proscrits si visibles depuis l'espace public.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).
- Dans tous les cas, les dispositions de l'article Ua II-3, 6° doivent être respectées.

C - Les ouvrages techniques apparents

Les édifices techniques :

- Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.
- Les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :
  . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
  . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs :

- Ils ne doivent pas être apparents
- IIs doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique ou un moucharabieh
- Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel

D - Les dispositifs techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

D1-Les installations, ouvrages et travaux visant à l'exploitation et à la production d'énergie renouvelable :

a) les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

- L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés :
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
  - les profils doivent être de couleur noire
  - en les positionnant de préférence de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, sur le toit des annexes ou en partie basse du pan de la toiture
  - en évitant de les positionner sur les croupes.

- Ils peuvent être réalisés en couverture de bâtiments annexes de faible hauteur existants (non protégés) ou à construire. Dans ce cas, la surface de toiture peut être adaptée à celle des capteurs pour éviter le raccord avec d'autres matériaux de couverture.

- Les façades solaires visibles de l'espace public sont interdites

- Implantation au sol des dispositifs : on cherchera à,
  - les adosser à un autre élément
  - les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…

b) Capteurs solaires thermiques par panneaux

- L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de ne pas être visible depuis l'espace public.

c) Les éoliennes (domestiques)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.
- On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

D2-Les constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie :

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit ; toutefois il peut être admis sur les façades non visibles depuis l'espace public et ne comportant pas d'éléments architecturaux ou baies remarquables.
La vêture par bardage de bois ou de métal brut, non peint est proscrite.

Bâti existant non protégé et bâti neuf :

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens (tons clairs).
Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint ou aspect similaire à lames verticales.
L'utilisation de matériaux aspect plastique (type pvc), brillants, ...est interdit.
Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
La couverture devra être prolongée en débord de l'équivalent d'épaisseur de bardage, pour éviter la pose de couvertines (aluminium, acier…) comme fermeture en partie haute.

b) Les pompes à chaleur

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores
- Ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Sans objet.

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

Les principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

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

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus.

- Des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article Ua II-1-1 du présent règlement (emprise au sol).
- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

Les alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

Dans les **trames de haies protégées**, identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

- Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.
- La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes.
- Chaque haie nouvelle doit être composée d'essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.
- Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
- La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

Le long des **fossés protégés** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :

- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre afin de permettre :
  - le libre écoulement de l'eau vers les fossés,
  - l'accès par les services communaux pour l'entretien ou la remise en état des fossés.
- Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit.
- Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.
Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel à un débit maximal défini par le schéma directeur.
Les rejets en eaux superficielles devront respecter le volume minimum de stockage fixé par le schéma directeur.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

La gestion des eaux pluviales devra également respecter les règles du PPRN. Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

Se référer aux articles sur les clôtures.

Les clôtures doivent être conçues de manière :
- à assurer la continuité du paysage
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

Ua II-4- Stationnement

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

Véhicules motorisés :

Il est exigé au minimum :

Logement :
- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par logement aidé/abordable

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
Dans le cas de réhabilitation ou changement de destination d'un immeuble existant et s'il est démontré l'impossibilité de réaliser les places de stationnement demandées il pourra être accepté la réalisation d'1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, à condition de garantir l'absence d'incidences sur la sécurité, la salubrité, la circulation et le stationnement

Autres destinations :*
- le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés

Véhicules 2 roues non motorisés :

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

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

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

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

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

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

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Ua-III-2 - Desserte par les réseaux

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

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

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.
Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.
Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, à un débit maximal défini par le schéma directeur des eaux pluviales.

Des préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales par rétention et/ou infiltration sont indiquées dans l'OAP thématique n°5.

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone Ub

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

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

CONSTRUCTIONS

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**			**X**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	**Logement**	**X**		**X** dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5 du CU*
	Hébergement			**X**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**	**X** Dans le périmètre de centralité figuré au plan de zonage	**X** En dehors du périmètre de centralité figuré au plan de zonage : . Uniquement l'extension d'activités existante, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol . Et à conditions, - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, - de pas générer de problématiques de circulation, de stationnement et/ou de circulations (tous véhicules y compris agricoles)	**X** dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5 du CU*
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle	**X** Dans le périmètre de centralité figuré au	**X** En dehors du périmètre de centralité figuré au plan de zonage : Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol Et à conditions, - d'être compatibles avec la sécurité, la	**X** dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5 du CU*

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
		plan de zonage	salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, - de pas générer de problématiques de circulation, de stationnement et/ou de circulations (tous véhicules y compris agricoles)	
	Hébergement hôtelier et touristique			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			**X** dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5 du CU*
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**X**		**X** dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5 du CU*
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Équipements sportifs	**X**		**X** dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5 du CU*
	Lieux de culte			**X**
	Autres équipements recevant du public		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	**X** dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5 du CU*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau	**X**		
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

*Dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme

- les constructions sont interdites pour une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU *(en attente date d'approbation*) dans l'attente d'un projet d'ensemble, sauf installations techniques d'intérêt collectif et de services publics

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		**X** A condition d'être : - liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – et/ou nécessaire à la gestion de l'eau – et/ou indispensable à la défense incendie – et/ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières – et/ou en lien avec le règlement du PPRN, sous réserves de bonne intégration du projet et de ne pas aggraver/reporter les problématiques de gestion de l'eau chez les riverains, sur la voie publique	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public	**X**		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	**X** dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5 du CU
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les parcs photovoltaïques		**X** A condition, . d'une bonne insertion dans le site, notamment par une hauteur et une emprise proportionnées de manière à être en harmonie avec le tissu bâti et paysager environnant, et non visible depuis l'espace public	**X** dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5 du CU

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
		. d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat . d'être réversible	
Projet photovoltaïque		**X** Sous réserve de leur insertion paysagère -Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière)	
Projet agrivoltaïque			**X**

De plus,

A l'intérieur des zones figurées en **aplat bleu** au plan de zonage :

- les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU s'appliquent.

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

- l'extension des constructions existantes, les piscines et les annexes dès lors qu'elles s'inscrivent :
  - dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins
  - une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- les abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

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

Le long des **fossés protégés** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :
Les dispositions de l'article Ub II-3 s'appliquent.

Dans le périmètre de la **servitude de « gel »** au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme

- les constructions sont interdites pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU *(en attente date d'approbation*) dans l'attente d'un projet d'ensemble, sauf installations techniques d'intérêt collectif et de services publics

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Ub-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Logements locatifs sociaux publics ou privés :

Rappel : les catégories de logements sont définies ainsi :

- *les logements sociaux, sont les logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- *les logements intermédiaires, sont les logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- *les logements abordables : logements (ou produits ou financements) suivants : PLAi, PLUS, PLS, BRS, PLI*

En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

Ce pourcentage est variable selon les éléments du tableau ci-dessous et il sera adapté au contexte local :

Dimension de l'opération	**Pourcentage affecté à certaines catégories de logements**
Entre 4 et 9 logements	25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.
À partir de 10 logements	25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25% de logements SOCIAUX.
Surface de terrain de l'opération ou nombre de lots	**Pourcentage affecté à certaines catégories de logements**
Entre 2 000 m² ou 4 lots, et 3999 m² ou 9 lots	25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES
À partir de 4000 m² ou 10 lots	25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.

Mixité fonctionnelle :

Dans le respect de l'article Ub-I-1, en Ub uniquement, et dans le périmètre de centralité

- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination ou sous destination de :
  - Artisanat et commerce de détail
  - Activités de services avec accueil de clientèle
  - Restauration
  - Bureau
  - Equipement d'intérêt collectif

sauf dans le cas de de cellules de surface de plancher inférieure à 30 m². Dans ce cas le changement de destination vers de l'habitation (logement, hébergement, garage, remise…) est admis.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

Ub II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1-Emprise au sol

1/ Habitat :
L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70 % de la surface de la parcelle.

2/ Industrie :
L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50 m² de surface plancher.

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

a) à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés en limites de zone A :
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 15 m²

b) à l'intérieur des autres trames d'espaces verts protégés (non situées en frange agricoles ou naturelles, sur rue…) :
- une extension de la construction existante à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, limitée à 20 m²
- un abri de jardin d'une surface inférieure à 20 m²
- une annexe dans la limite d'une emprise de 20 m²
- une piscine
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines dès lors qu'ils s'inscrivent dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins

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

1.2-Hauteur maximale

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout et 8,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et de la cohérence du paysage urbain :
- Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur du bâti existant pourra être maintenue et étendue à l'extension si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée,
- Pour la restitution du volume d'un état antérieur d'un bâtiment d'intérêt patrimonial repéré au plan en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment adossé à un bâtiment de hauteur plus élevée, la hauteur pourra être dépassé au niveau de ce dernier,
- Pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- Pour l'adaptation au relief,
- Pour l'accessibilité,
- pour les aménagements bioclimatiques (isolation thermique) : tolérance de 0,50 mètre,
- pour respecter les dispositions du PPRn.

Pour les constructions annexes : la hauteur maximale hors tout est de 4,50 mètres.

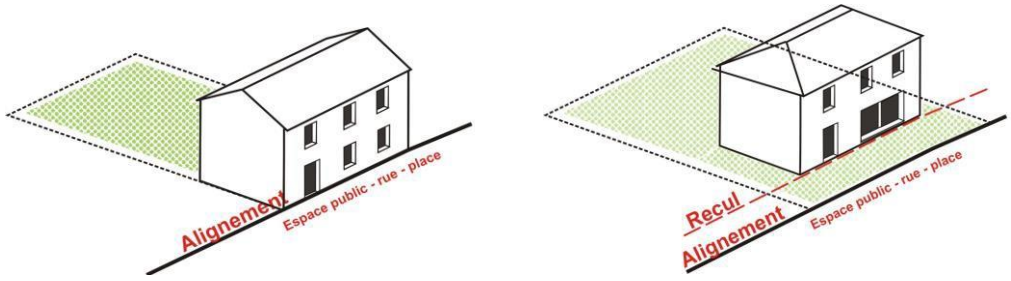
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif.

1.3-Implantations

Rappel : les dispositions de l'article Ub II-1, 1.1 s'appliquent (espaces verts protégés).

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

Schémas illustratifs



1- Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, en tout ou partie principale, dans une bande de 0 à 8 m comptée depuis l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

Les clôtures

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

Les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait dans le respect des dispositions de l'article Ub II-1, 1.1 (espaces verts protégés).

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2-Toutefois, ces normes peuvent être différentes pour :

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

Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

Sont distingués :
A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
C - les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)
D - Les dispositifs techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

A. Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme

Conservation du bâti identifié, restauration, modifications :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus en tout ou partie, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs
- Les modifications doivent s'inscrire suivant les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti
- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural
  L'identification des éléments bâtis protégés (polygones) est portée sur l'ensemble de la construction cadastrée.
  Les parties dont l'intérêt n'est pas manifeste (ajouts divers) pourront être supprimées.
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis

Il en est de même :
- pour les clôtures repérées au plan
- pour les éléments de petit patrimoine architecturaux repérés au plan

FACADES

Définitions architecturales :
. Façade ordonnancée : les ouvertures de mêmes dimensions sont strictement alignées verticalement et horizontalement à tous les niveaux à l'exception éventuellement des portes et porches.

. Façade non ordonnancée ou avec position des ouvertures aléatoire : les ouvertures ont été créées en fonction des usages ; ces dispositions correspondent souvent à l'architecture rurale (dépendances, granges, chais, annexes…)

Les modifications de baies ou la création d'ouvertures
. Façade ordonnancée :
- La modification ou la création de baies doit s'inscrire dans l'ordonnancement ou la composition d'ensemble

. Façade non ordonnancée ou avec position des ouvertures aléatoire :
- La modification ou la création de baies peut faire l'objet de dispositions d'ouvertures aléatoires, en tenant compte de l'harmonie des ouvertures entre elles, sur la façade.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Pierre de taille :

- Les parements d'origine des constructions en pierre de taille (assisée) doivent rester apparents.
- La pierre ne doit pas être peinte.
- Doivent être maintenus apparents :
  - Les encadrements de pierre
  - Les chaînages (soit verticaux, soit en harpage)
  - Les éléments de sculptures, d'ornementation ancienne ou mouluration des façades
- Les réparations résultant des altérations dues aux mouvements des volets, accroches peuvent se faire par ajout de cabochon de pierre.

Moellons de pierre :

- Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits, seules les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies doivent rester apparentes.
- Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Enduits :

- Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.
- Sont recommandés, les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré local.
- Leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés.
- Sont interdits :
  - de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement
  - les matériaux tels que les peintures d'imitation
  - les vêtures par bardages d'aspect plastiques et métalliques
  - les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur
- Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».
- Les couleurs de la palette annexée au présent règlement sont vivement recommandées.
- L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages.

TOITURES

- La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence.
- Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.
- La tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.
- Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 % ou identique à l'existant en cas de réhabilitation.
- L'habillage des rives par caisson est prohibé.
- Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées. Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.
- Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

- Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier ; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.
- L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de formes et menuiseries traditionnelles et de la typologie de l'immeuble.

Les volets :

- Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier.
- Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.
- Coloration :
  - Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette annexée au présent règlement.
  - Le blanc pur est interdit.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VERANDAS

- Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.
- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.
- Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

CREATION ARCHITECTURALE / EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles établies ci-dessus n'est pas limitative pour la création architecturale et contemporaine et pour les équipements publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

CLOTURES PROTEGEES

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

Les clôtures repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées et mises en valeur.

Toutefois,

- Elles peuvent être notamment modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées.
- La largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.
- Une démolition ponctuelle peut également être admise pour la construction d'un bâtiment à l'alignement.

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

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

A titre général il ne doit pas être ajouté de dispositifs d'occultation ou surélévations par panneaux, brandes, etc.

<u>Les clôtures en pierre de taille :</u>

- Elles ne devront être ni peintes, ni enduites.

<u>Les clôtures en pierres en moellons :</u>

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en privilégiant la pierre locale ; le liant, l'enduit ou le jointoiement en ciment sont proscrits,
- en prenant en compte la végétation spontanée,
- en prenant en compte la flore rupestre, la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

<u>Les murs bahuts surmontés d'une grille</u>

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en conservant l'assise maçonnée traditionnelle et les éléments de serrurerie,
- en préservant l'aspect ajouré ; toutefois l'occultation par festonnage intégré dans la serrurerie peut être admise.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou existant non protégé

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

- L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
- Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.
- Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- Le pastiche est proscrit.

FACADES

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

a) les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

b) les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

c) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

d) les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, devront être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

e) les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.
Les couleurs de la palette sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

TOITURES

- Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs.
- Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.

VERANDAS

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

- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.
- Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

CREATION ARCHITECTURALE / EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles établies ci-dessus n'est pas limitative pour la création architecturale et contemporaine et pour les équipements publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.
- Les couvertures en tôle sont interdites.
- Les façades en tôle sont interdites.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

PISCINES
Les couvertures des piscines ne sont autorisées que par bâches, ou couverture translucide ne dépassant pas 0,50 m de la margelle, si la structure est visible depuis l'espace public.

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

- Sur l'espace public :
- Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.
- Elles doivent être réalisées :
  - en murs plein enduit
  - en murs pleins en moellons, suivant les dispositions traditionnelles
  - ou avec mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie
- Leur hauteur est limitée à 1,80 m.
- Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur.
- Les portails et portillons seront en métal dans le cadre de murs bahuts, de même type que la partie en claire-voie. Pour les autres murs ils pourront être en bois peint, ou métal peint.
- La hauteur des portails doit se trouver approximativement à la hauteur des murs de clôtures, légèrement en dessous des piliers (15 cm maximum).

- En limite séparative :
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.
- Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de clôtures existantes à l'approbation du PLU, de hauteur supérieure.
- Dans tous les cas, il pourra être demandé que les clôtures présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.
- Les clôtures en bois et végétales sont à privilégier.
- Les matériaux brillants, réfléchissants, d'aspect plastiques, blanc pur ou de couler vives sont proscrits si visibles depuis l'espace public.

- Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).
- Dans tous les cas, les dispositions de l'article Ub II-3, 6° doivent être respectées.

C - Les ouvrages techniques apparents

Les édifices techniques :
- Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.
- Les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :
  . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
  . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes :
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs :
- Ils ne doivent pas être apparents
- Ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique ou un moucharabieh
- Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

D - Les dispositifs techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

D1-Les installations, ouvrages et travaux visant à l'exploitation et à la production d'énergie renouvelable :

a) les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

- L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés :
    - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
    - la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
    - les profils doivent être de couleur noire
    - en les positionnant de préférence de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, sur le toit des annexes ou en partie basse du pan de la toiture
    - en évitant de les positionner sur les croupes.

- Ils peuvent être réalisés en couverture de bâtiments annexes de faible hauteur existants (non protégés) ou à construire. Dans ce cas, la surface de toiture peut être adaptée à celle des capteurs pour éviter le raccord avec d'autres matériaux de couverture.

- Les façades solaires visibles de l'espace public sont interdites

- Implantation au sol des dispositifs : on cherchera à,
  - les adosser à un autre élément
  - les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…

b) Capteurs solaires thermiques par panneaux

- L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de ne pas être visible depuis l'espace public.

c) Les éoliennes (domestiques)

- L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.
- On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

D2-Les constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie :

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit ; toutefois il peut être admis sur les façades non visibles depuis l'espace public et ne comportant pas d'éléments architecturaux ou baies remarquables.

La vêture par bardage de bois ou de métal brut, non peint est proscrite.

Bâti existant non protégé et bâti neuf :

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens (tons clairs).

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois peint ou aspect similaire à lames verticales.

L'utilisation de matériaux aspect plastique (type pvc), brillants, ...est interdit.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La couverture devra être prolongée en débord de l'équivalent d'épaisseur de bardage, pour éviter la pose de couvertines (aluminium, acier…) comme fermeture en partie haute.

b) Les pompes à chaleur

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores
- Ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Ub II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Sans objet.

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

Les principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

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

Sans objet.

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

Les espaces verts protégés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus.

- des constructions et aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la dominante végétale ; les conditions d'occupation sont fixées à l'article Ub II-1-1 du présent règlement (emprise au sol).

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

Les alignements d'arbres et arbres remarquables, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

Dans les **trames de haies protégées**, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.
- La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes.
- Chaque haie nouvelle doit être composée d'essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.
- Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
- La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

Le long des **fossés protégés** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U.

- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre afin de permettre :
  - le libre écoulement de l'eau vers les fossés,
  - l'accès par les services communaux pour l'entretien ou la remise en état des fossés.
- Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit.
- Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.
Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel à un débit maximal défini par le schéma directeur.
Les rejets en eaux superficielles devront respecter le volume minimum de stockage fixé par le schéma directeur.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

La gestion des eaux pluviales devra également respecter les règles du PPRN. Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Se référer aux articles sur les clôtures.

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Ub II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Il est exigé au minimum :

Logement :

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par logement aidé/abordable

Autres destinations :

- le nombre de places de stationnement à réaliser doit être établi au regard de la nature du projet, de sa situation, des parcs de stationnement proches, existants ou programmés

Véhicules 2 roues non motorisés :

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

CHAPITRE III de Ub - Équipement et réseaux

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

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

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

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

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

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Ub-III-2 - Desserte par les réseaux

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

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

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales
Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.
Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Electricité, téléphone, télédistribution
Sauf impossibilité technique reconnue, tous les réseaux devront être mis en souterrain ou pour toute autre technique permettant de protéger l'environnement.

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, à un débit maximal défini par le schéma directeur des eaux pluviales.

Des préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales par rétention et/ou infiltration sont indiquées dans l'OAP thématique n°5.

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone Ue

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

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

CONSTRUCTIONS

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être : - liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – et/ou nécessaire à la gestion de l'eau – et/ou indispensable à la défense incendie – et/ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières – et/ou en lien avec le règlement du PPRN, sous réserves de bonne intégration du projet et de ne pas aggraver/reporter les problématiques de gestion de l'eau chez les riverains, sur la voie publique	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
		A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Carrières			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les parcs photovoltaïques		**X** A condition d'une bonne insertion dans le site, d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Projet photovoltaïque		**X** Sous réserve de leur insertion paysagère -Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière)	
Projet agrivoltaïque			**X**

De plus,

A l'intérieur des zones figurées en **aplat bleu** au plan de zonage :

- les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU s'appliquent.

Le long des **fossés protégés** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :

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

Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1-Emprise au sol

Sans objet

1.2-Hauteur maximale

Sans objet

1.3-Implantations

Sans objet

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

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

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

- L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
- Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

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

- Les constructions d'équipements publics se distingueront par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.
- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

<u>Les clôtures en pierre de taille :</u>

- Elles ne devront être ni peintes, ni enduites.

<u>Les clôtures en pierres en moellons :</u>

Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :

- dans le respect de la structure initiale,
- en privilégiant la pierre locale ; le liant, l'enduit ou le jointoiement en ciment sont proscrits,
- en prenant en compte la végétation spontanée,
- en prenant en compte la flore rupestre, la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de types A, Ar).
Dans tous les cas, les dispositions de l'article Ue II-3, 6° doivent être respectées.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Ue II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Sans objet.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

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

Sans objet.

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

Les **espaces boisés protégés**, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, installation d'un équipement public, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), ou sécuritaires (réduction des risques). Ces interventions devront conduire au maintien de l'intérêt paysager et/ou écologique du boisement.

Le long des **fossés protégés** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :

- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre afin de permettre :
    - le libre écoulement de l'eau vers les fossés,
    - l'accès par les services communaux pour l'entretien ou la remise en état des fossés.
- Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit.
- Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.
Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel à un débit maximal défini par le schéma directeur.
Les rejets en eaux superficielles devront respecter le volume minimum de stockage fixé par le schéma directeur.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

La gestion des eaux pluviales devra également respecter les règles du PPRN. Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Se référer aux articles sur les clôtures.

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

Ue II-4- Stationnement

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

CHAPITRE III de Ue - Équipement et réseaux

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

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

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

Voiries
Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Ue-III-2 - Desserte par les réseaux

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

Eau potable
Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.
Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

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

Eaux usées
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite. Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.
Conformément aux dispositions du PPRN, les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

Conformément aux dispositions du PPRN, les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, à un débit maximal défini par le schéma directeur des eaux pluviales.

Des préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales par rétention et/ou infiltration sont indiquées dans l'OAP thématique n°5.

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone Ux

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

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

CONSTRUCTIONS

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**			**X**
	Exploitation forestière			**X**
HABITATION	**Logement**			**X**
	Hébergement			**X**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**		Commerce de détail en annexe à une activité de production sur place, limité à une surface de 60 m² (type show-room)	**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros	**X**		
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier			**X**
	Autres hébergements touristiques			**X**
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	**X**		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**X**		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Équipements sportifs			**X**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaire à la gestion de l'eau – ou indispensable à la défense incendie – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées	X		
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques	X		
Projet photovoltaïque		X Sous réserve de leur insertion paysagère	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
		-Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière)	
Projet agrivoltaïque			**X**

Ux-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

Ux II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 70 % de la parcelle.

1.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne doit pas excéder 8 m, sauf impératif technique.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres, sans excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement sur tout ou partie de leur façade. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants.
Pour toute annexe ou extension de construction existante, une implantation différente peut être autorisée sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

Les façades doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ou à 3 mètres lorsqu'il s'agit de construction à usage de bureaux.
La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans le cas de bâtiments contigus s'harmonisant en aspect et en volume.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Si les bâtiments ne sont pas contigus, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres, sauf impératif technique lié au bon fonctionnement de l'équipement.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

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

- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

CLOTURES

- Les clôtures auront une hauteur de 2,00 m maximum sauf dans le cas de remplacement ou de prolongement de clôtures existantes de hauteur supérieure, s'il est démontré que cette hauteur est exigée pour des raison de sécurité.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc.) est interdit.
- Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, doivent s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
- Les clôtures en matériau plein d'aspect plastique, ainsi que les haies mono-spécifiques de résineux ou conifères sont interdites.

Ux II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Sans objet.

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et voies de service et de stationnement seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins.

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

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

Sans objet.

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.
Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel à un débit maximal défini par le schéma directeur.
Les rejets en eaux superficielles devront respecter le volume minimum de stockage fixé par le schéma directeur.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

La gestion des eaux pluviales devra également respecter les règles du PPRN. Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Se référer aux articles sur les clôtures.

Les clôtures doivent être conçues de manière :
- à assurer la continuité du paysage
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

Ux II-4- Stationnement

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

La mutualisation des stationnements au sein de la zone est autorisée.

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

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

CHAPITRE III de Ux - Équipement et réseaux

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

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

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

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

Voiries
Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Ux-III-2 - Desserte par les réseaux

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

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

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.
Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, à un débit maximal défini par le schéma directeur des eaux pluviales.

Des préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales par rétention et/ou infiltration sont indiquées dans l'OAP thématique n°5.

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TITRE 3 – LA ZONE A URBANISER AU

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

CONSTRUCTIONS

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaire à la gestion de l'eau – ou indispensable à la défense incendie – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques			X
Projet photovoltaïque		X Sous réserve de leur insertion paysagère -Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière)	
Projet agrivoltaïque			X

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AU-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale

Logements locatifs sociaux publics ou privés :

Rappel : les catégories de logements sont définies ainsi :

- *les logements sociaux, sont les logements concernés par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- *les logements intermédiaires, sont les logements concernés par l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;*
- *les logements abordables : logements (ou produits ou financements) suivants : PLAi, PLUS, PLS, BRS, PLI*

En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

Ce pourcentage est variable selon les éléments du tableau ci-dessous et il sera adapté au contexte local :

Dimension de l'opération	**Pourcentage affecté à certaines catégories de logements**
Entre 4 et 9 logements **À partir de 10 logements**	25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. 25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25% de logements SOCIAUX.
Surface de terrain de l'opération ou nombre de lots	**Pourcentage affecté à certaines catégories de logements**
Entre 2 000 m² ou 4 lots, et 3999 m² ou 9 lots	25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES
À partir de 4000 m² ou 10 lots	25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AU II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1-Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface de la parcelle.

1.2-Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Elle ne doit pas excéder 8 m.

1.3-Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

Les constructions doivent être édifiées :
- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres, sans excéder 15 mètres, par rapport à l'alignement sur tout ou partie de leur façade,
- soit, exceptionnellement et dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, au nu des constructions voisines existantes.

Pour toute annexe ou extension de construction existante, une implantation différente peut être autorisée sous réserve de respecter un recul au moins égal à celui du bâtiment existant.
Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ou le cas échéant en tenant compte des élargissements de voies futures prévues ; toutefois, des portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

1.3.2 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.3.3 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

A. Dispositions concernant le bâti neuf et les clôtures

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.
L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière. Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Tout pastiche est interdit.

Le niveau de rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du trottoir. Une cote supérieure sera admise si l'écoulement des eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes vers l'égout le nécessite. Cette cote sera déterminée par la pente minimale des réseaux.

Clôtures :
Les **clôtures sur rue et, le cas échéant, à l'intérieur des marges de recul** seront constituées soit par :

- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 2 m
- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 2 m

Tout autre mode de clôture sur rue et dans les marges de recul est interdite, notamment l'utilisation des plaques de béton préfabriquées.
Toutefois des hauteurs inférieures pourront être imposées pour tenir compte en particulier des différences de niveau entre la voie publique et le terrain à clore.

B - Les ouvrages techniques apparents

Les édifices techniques:
Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.
Tous les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment : . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

Les citernes
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

Les appareils de climatisation, les extracteurs
Ils ne doivent pas être apparents ; ils doivent être intégrés dans le bâti ou à défaut, au sol dans un abri spécifique. Les conduits de ventilations doivent être intégrés au bâti ou être traités à l'identique d'un conduit de fumée traditionnel.

C - Les dispositifs techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

C1-Les installations, ouvrages et travaux visant à l'exploitation et à la production d'énergie renouvelable :

a) les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés :

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire

Ils doivent être positionnés de préférence de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les façades solaires sont interdites si visibles depuis l'espace public (depuis la rue ou en frange agricole (en limite de zone A et visibles).

Implantation au sol : on cherchera à,
- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…

b) Capteurs solaires thermiques par panneaux

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de ne pas être visible depuis l'espace public.

c) Les éoliennes (domestiques)

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.
On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

C2-Les constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie :

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

Bâti existant non protégé et bâti neuf :

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois ou aspect similaire à lames verticales.
L'utilisation de matériaux aspect plastique (type pvc), brillants, ...est interdit.
Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
La couverture devra être prolongée pour éviter la pose de couvertines (aluminium, acier…) comme fermeture en partie haute.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

Sans objet.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.
Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel à un débit maximal défini par le schéma directeur.
Les rejets en eaux superficielles devront respecter le volume minimum de stockage fixé par le schéma directeur.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

La gestion des eaux pluviales devra également respecter les règles du PPRN. Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Se référer aux articles sur les clôtures.

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AU II-4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Véhicules motorisés :
Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par logement aidé/abordable

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
Dans le cas de réhabilitation ou changement de destination d'un immeuble existant et s'il est démontré l'impossibilité de réaliser les places de stationnement demandées il pourra être accepté la réalisation d'1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, à condition de garantir l'absence d'incidences sur la sécurité, la salubrité, la circulation et le stationnement

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

Stationnement des véhicules électriques :
Pour les parkings extérieurs de plus de 1 500 m² les dispositions de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER) du 10 mars 2023 s'appliquent (installation d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface des parkings).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

CHAPITRE III de AU - Équipement et réseaux

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

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voiries
Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m.
Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

AU-III-2 - Desserte par les réseaux

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

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

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.
Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.
En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.
Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

Electricité, téléphone, télédistribution

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

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, à un débit maximal défini par le schéma directeur des eaux pluviales.

Des préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales par rétention et/ou infiltration sont indiquées dans l'OAP thématique n°5.

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TITRE 4 - LES ZONES AGRICOLES

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone A et secteurs Ar, Aor

CHAPITRE I de A, Ar, Aor

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
Mixité fonctionnelle et sociale

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

CONSTRUCTIONS

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	**Exploitation agricole**		**X** **En A :** - le logement de l'exploitant agricole, sous réserve : – qu'il soit nécessaire à l'activité agricole exercée sur le site ou à proximité directe – que la présence permanente de l'exploitant sur le site soit justifiée – que l'habitation soit implantée en continuité de bâtiments existants dans le respect des dispositions de l'article A-II-1 – de se situer en dehors des coupures d'urbanisation **En Ar et Aor** dans le respect de l'article R.121-5 du CU	**X** **En Ar, Aor :** le logement agricole **X** **en Ar, Aor** **. dans les coupures d'urbanisation**
	Exploitation forestière	**X** **En zone A**		**X** **. En Ar, Aor** **. dans les coupures d'urbanisation**
HABITATION	**Logement**		**X** **En A :** - une extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, en une seule fois, dans une limite de 50 m² de surface plancher - les annexes aux habitations accolées aux constructions existantes ou sous	**X** **en Ar, Aor**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
			la forme d'extension bâtimentaire (art A-II-1)	
	Hébergement			**X**
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	**Artisanat et commerce de détail**			**X**
	Restauration			**X**
	Commerce de gros			**X**
	Activités de services avec accueil de clientèle			**X**
	Hébergement hôtelier et touristique			**X**
	Cinéma			**X**
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**			**X**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		**X dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU**	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			**X**
	Salles d'art et de spectacles			**X**
	Équipements sportifs			**X**
	Autres équipements recevant du public			**X**
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Industrie**			**X**
	Entrepôt			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	**X**		
Exploitation de carrière			**X**
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public			**X**
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** **En A :** - dans le respect de la Loi Littoral	**X** **En Ar, Aor**
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Dépôts et stockages de matériaux		**X** **En A** : dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. et, **En Ar et Aor** dans le respect de l'article R.121-5 du CU	
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)	**X** **En A**		**X** **En Ar, Aor**
Activités annexes et de conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production		**X** **En A** : dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **et,** **En Ar et Aor** dans le respect de l'article R.121-5 du CU	
Les installations aux habitations (art. R.151-23 du CU)	**X** **en A**		**X** **En Ar, Aor**
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique		**X** **En zone A :** - dans le respect de la Loi Littoral et des réglementations en vigueur **En Ar, Aor** Sous réserve dispositions article A II 2	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (de type ombrière)		**X** **En zone A :** - sous réserve de leur insertion paysagère - sur des friches définies à l'article L.111-26 du CU, à la condition que le projet ne soit pas de nature à porter atteinte à l'environnement, notamment à la biodiversité ou aux paysages et à la salubrité ou à la sécurité publiques, en fonctionnement normal comme en cas d'incident ou d'accident. (art L121-12-1 du CU). Et à condition d'être hors coupures d'urbanisation (art L121-22 du CU)	**X** **en Ar et Aor**
Projet photovoltaïque au sol		**En zone A :** - dans le respect des dispositions de la Loi Littoral et des réglementations en vigueur	**X** **en Ar et Aor**
Projet agrivoltaïque		**X** - dans le respect des dispositions de la Loi Littoral et des réglementations en vigueur - sous réserve du respect de l'article L.121-10 du cu pour l'agrivoltaïque - dans le respect de l'article A-II-2 d)	

De plus,

Les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

En secteurs Ar, Aor :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent

Dans les **coupures d'urbanisation** identifiées au plan de zonage, les dispositions de l'art. L.121-22 du CU s'appliquent. Les constructions sont interdites.

A l'intérieur des zones identifiées en **aplat bleu** au plan de zonage :

- les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU s'appliquent.

A l'intérieur de la trame **zones humides** protégées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :
Les dispositions de l'article A II-3 s'appliquent.

Le long des **fossés protégés** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :
Les dispositions de l'article A II-3 s'appliquent.

Sur les trames de **haies protégées** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :
Les dispositions de l'article A II-3 s'appliquent.

A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

A II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

1/ Constructions agricoles et aquacoles :
En zone A : il n'est pas fixé d'emprise maximale.
En Ar et Aor : l'emprise doit respecter les dispositions de la loi Littoral et art R121-5 du code de l'urbanisme.

2/ Constructions à usage d'habitation liées et nécessaire à un siège d'exploitations agricole
L'emprise au sol est limitée à 120 m² en zone A (sans objet en secteurs Ar, Aor)

3/ L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée :
Une extension de 30 % de l'emprise au sol existante, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 50m² de surface plancher, à partir de la date d'approbation du PLU

3/ Annexes aux habitations :
Les annexes sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtimentaire (sauf piscines)°.

- L'emprise au sol est limitée à 25 m² maximum par construction
- L'emprise au sol totale cumulée des constructions annexes est de 60 m² maximum

Piscines : l'emprise au sol du bassin est limitée à 25 m². Le bassin doit être situé à proximité immédiate de la construction principale existante et former elle un même ensemble architectural.

1.2. Hauteur maximale

1/Pour les bâtiments agricoles et aquacole
La hauteur maximale est fixée à 12m au faitage sauf raison technique démontrée ; dans ce cas la hauteur pourra être supérieure, à condition de garantir la bonne insertion du projet.

2/ Constructions à usage d'habitation liées et nécessaire à un siège d'exploitations agricole
La hauteur ne peut excéder 7 m au faîtage par rapport à la configuration naturelle du sol.

3/ L'extension des habitations existantes :
La hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de l'habitation existante.

4/ Annexes aux habitations :
Les constructions doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 4,50 m au point le plus haut.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

1/ Constructions agricoles, aquacoles, sylvicoles :
Il n'est pas fixé de règles.

2/ L'extension des habitations existantes et logements agricoles:

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

3/ Annexes aux habitations :
Les constructions annexes aux habitations sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtimentaire.
Les piscines doivent être implanté à proximité immédiate de la constructions principale à usage d'habitation.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

1/ Bâtiments agricoles, aquacoles, sylvicoles :
Sans objet.

2/ Extensions des constructions et annexes aux constructions existantes
Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives ou en limite(s).

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Les nouvelles habitations nécessaires à l'activité agricole doivent être implantées à moins de 100 m des bâtiments agricoles.

Les constructions annexes aux habitations sont autorisées uniquement si elles sont accolées à la construction principale existante ou sous la forme d'extension bâtimentaire.

La piscine doit être située à proximité immédiate de celle-ci et doit former avec elle un même ensemble architectural.

L'installation de panneaux photovoltaïques ou solaires au sol est admise uniquement s'ils sont accolés aux constructions existantes.

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

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

Sont distingués :
A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non
C - les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)
D - Les dispositifs techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

A. Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme

Conservation du bâti identifié, restauration, modifications :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus en tout ou partie, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs
- Les modifications doivent s'inscrire suivant les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti

- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural
  L'identification des éléments bâtis protégés (polygones) est portée sur l'ensemble de la construction cadastrée.
  Les parties dont l'intérêt n'est pas manifeste (ajouts divers) pourront être supprimées.
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis

Il en est de même :

- pour les clôtures repérées au plan
- pour les éléments de petit patrimoine architecturaux repérés au plan

FACADES

Définitions architecturales :

. Façade ordonnancée : les ouvertures de mêmes dimensions sont strictement alignées verticalement et horizontalement à tous les niveaux à l'exception éventuellement des portes et porches.

. Façade non ordonnancée ou avec position des ouvertures aléatoire : les ouvertures ont été créées en fonction des usages ; ces dispositions correspondent souvent à l'architecture rurale (dépendances, granges, chais, annexes…)

Les modifications de baies ou la création d'ouvertures

. Façade ordonnancée :

- La modification ou la création de baies doit s'inscrire dans l'ordonnancement ou la composition d'ensemble

. Façade non ordonnancée ou avec position des ouvertures aléatoire :

- La modification ou la création de baies peut faire l'objet de dispositions d'ouvertures aléatoires, en tenant compte de l'harmonie des ouvertures entre elles, sur la façade.

Pierre de taille :

- Les parements d'origine des constructions en pierre de taille (assisée) doivent rester apparents.
- La pierre ne doit pas être peinte.
- Doivent être maintenus apparents :
  - Les encadrements de pierre
  - Les chaînages (soit verticaux, soit en harpage)
  - Les éléments de sculptures, d'ornementation ancienne ou mouluration des façades
- Les réparations résultant des altérations dues aux mouvements des volets, accroches peuvent se faire par ajout de cabochon de pierre.

Moellons de pierre :

- Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire doivent être enduits, seules les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies doivent rester apparentes.
- Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Enduits :

- Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.
- Sont recommandés, les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré local.
- Leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés.
- Sont interdits :
  - de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement
  - les matériaux tels que les peintures d'imitation
  - les vêtures par bardages d'aspect plastiques et métalliques
  - les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur
- Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton «pierre locale».
- Les couleurs de la palette annexée au présent règlement sont vivement recommandées.
- L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TOITURES

- La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence.
- Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.
- La tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.
- Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 % ou identique à l'existant en cas de réhabilitation.
- L'habillage des rives par caisson est prohibé.
- Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées. Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.
- Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

MENUISERIES EXTERIEURES

- Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier ; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.
- L'apport d'un autre matériau est accepté sous réserve d'une bonne insertion et du respect de formes et menuiseries traditionnelles et de la typologie de l'immeuble.

Les volets :

- Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier.
- Les volets roulants avec coffre visible depuis l'extérieur sont interdits.
- Coloration :
  - Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette annexée au présent règlement.
  - Le blanc pur est interdit.

VERANDAS

- Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant et avec le site environnant.
- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.
- Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

CREATION ARCHITECTURALE / EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles établies ci-dessus n'est pas limitative pour la création architecturale et contemporaine et pour les équipements publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

CLOTURES

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

Les clôtures repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées et mises en valeur.

Toutefois,

- Elles peuvent être notamment modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées.
- La largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.
- Une démolition ponctuelle peut également être admise pour la construction d'un bâtiment à l'alignement.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

A titre général il ne doit pas être ajouté de dispositifs d'occultation ou surélévations par panneaux, brandes, etc.

Les clôtures en pierre de taille :
- Elles ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les clôtures en pierres en moellons :
Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :
- dans le respect de la structure initiale,
- en privilégiant la pierre locale ; le liant, l'enduit ou le jointoiement en ciment sont proscrits,
- en prenant en compte la végétation spontanée,
- en prenant en compte la flore rupestre, la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

B. Dispositions concernant le bâti neuf ou extension de l'existant

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

- L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
- Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.
- Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
- Le pastiche est proscrit.

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

a/ Sont interdits :
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région
- les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres
- l'emploi à nu de matériaux d'aspect métallique ton alu naturel ou ton acier galvanisé, ou brillant, en grandes surfaces, sauf pour les bâtiments agricoles
- les bâtiments préfabriqués légers, sauf pour les constructions purement agricoles. Au-dessus de 4,00 mètres, les façades devront être revêtues d'un bardage de bois ou équivalent, sauf impossibilité technique.

b/ Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs du ton du matériau employé, et arasés au nu de ce matériau.
Les enduits seront de teinte naturelle claire.
Les enduits de maçonneries seront de type taloché ou lissé à l'éponge et réalisés avec un mortier de tonalité de la pierre du pays (très clair, pas de « ocre » ni de « rose ») ; l'utilisation d'un enduit gratté ou gratté fin est proscrite.

c) Coloration :
Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits.
Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.
Les couleurs de la palette annexée au présent règlement sont vivement recommandées.

d) Les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

e) Les extensions, constructions annexes et abris couverts devront être intégrés autant que possible au bâtiment principal ou le prolonger.

f) les ferronneries et ferrures en façade doivent être de forme sobre et ne pas pasticher les styles étrangers à la région.

g) Les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, seront traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.

g) Pour les isolations par l'extérieur, les panneaux extérieurs devront être enduits (le bardage bois est interdit)

TOITURES

- Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs. Sont à privilégier les tuiles, romane canal, ton mélangé et aspect similaire.
- Les sens de faitage des bâtiments agricoles doivent respecter le sens dominant des toitures existantes.

VERANDAS

- Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant.
- Les structures de véranda ne doivent pas être brillantes ni de couleurs vives ou blanc pur et s'intégrer harmonieusement avec la composition existante sur laquelle elle s'adosse.
- Un soin particulier est à apporter à la qualité des matériaux, au dessin et à l'épaisseur des profils, avec l'objectif de favoriser la plus grande légèreté et transparence possibles.

ANNEXES

Les annexes doivent être constituées :

- Soit de murs enduits ton pierre de la tonalité de la construction principale avec couvertures en tuiles creuses ou romanes d'une seule pente comprise entre 20 et 28%.
- Soit en bardage bois peint de ton sombre, avec toiture à un ou deux pans, de couleur sombre

- Les modèles préfabriqués standardisés bois, métalliques ou en matériaux de synthèse sont interdits.
- Les couvertures en tôle sont interdites.
- Les façades en tôle sont interdites.

CREATION ARCHITECTURALE / EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

L'ensemble des règles établies ci-dessus n'est pas limitative pour la création architecturale et contemporaine et pour les équipements publics qui pourront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et en conserver les perspectives.

La construction sera un volume simple, d'emprise rectangulaire.

Sont interdits :

- L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc.),
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

- Une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux, à leur coloration et à leur capacité d'intégration à l'environnement dans une perception rapprochée ou lointaine »

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons divers gris ou gris-vert-brun, ou sombres mates pour les autres matériaux, le tout sous réserve d'être en harmonie avec le bâti environnant.
- Les couleurs vives et les aspects brillants sont interdits.

CABANES DE MARAIS

L'aspect des cabanes doit respecter les dispositions suivantes :

- l'ossature et la charpente doivent être en bois, avec des sections similaires à celles des cabanes traditionnelles,
- le parement extérieur doit être en planches de bois larges avec couvre-joints, sur les quatre faces,
- la couverture doit être exclusivement réalisée en tuiles mécaniques de Marseille :
- les menuiseries extérieures doivent être en bois peint
- couleur : les bardages et menuiseries peuvent être peints de couleurs vives s'inspirant des couleurs traditionnelles utilisées, avec des contrastes possibles entre les rives et les ouvertures.

PISCINES

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

CLOTURES

Sont vivement recommandées les clôtures suivantes :

- piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins
- haie de type bocagère
- mur plein en continuité de clos ou, murs pleins existants dans le cas de prolongement de mur existants

- Sur l'espace public :

- Les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

- Les clôtures non agricoles doivent être constituées :
  . par des murs pleins de 1,80 mètre de hauteur maximum s'ils sont en continuité de clos ou murs pleins existants
  . ou de murets surmontés de grilles ou grillages doublés de haies vives, sans soubassement maçonné visible.
  . ou de piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins Les enduits seront de même nature et même aspect que ceux des murs de la construction principale.

- Dans tous les cas, sont interdits les types de clôtures d'aspect :
  . tôle ondulée,
  . fibrociment,
  . les clôtures faussement "décoratives"

- En limite séparative :

- Leur hauteur sera limitée à 1,80 m.
- Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.
- Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

C - Les ouvrages techniques apparents

Les édifices techniques :

- Les édifices techniques (transformateurs, etc…) doivent être traités en accord avec l'architecture des édifices avoisinants.
- Les ouvrages techniques devront recevoir un maximum d'intégration. Cela concerne notamment :
  . l'ensemble des dispositifs d'aération et de ventilation
  . les blocs extérieurs de climatisation ou de PAC (pompe à chaleur)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les citernes :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de recueil d'eau pluviale, ainsi que les installations similaires doivent-être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et des perspectives lointaines.

D - Les dispositifs techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

a) les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

- L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés :
    - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
    - la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
    - les profils doivent être de couleur noire
    - en les positionnant de préférence de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, sur le toit des annexes ou en partie basse du pan de la toiture
    - en évitant de les positionner sur les croupes.

- Ils peuvent être réalisés en couverture de bâtiments annexes de faible hauteur existants (non protégés) ou à construire. Dans ce cas, la surface de toiture peut être adaptée à celle des capteurs pour éviter le raccord avec d'autres matériaux de couverture.

- Les façades solaires visibles de l'espace public sont interdites

- Implantation au sol des dispositifs : on cherchera à,
  - les adosser à un autre élément
  - les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…

b) Capteurs solaires thermiques par panneaux

- L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de ne pas être visible depuis l'espace public.

c) Serres photovoltaïques et panneaux sur hangars agricoles, au sol, sur dégorgeoirs :

<u>.Pose sur bâtiments, hangars agricoles :</u>

Les principes suivants doivent être respectés

- les surfaces d'emprises seront limitées
- les onduleurs seront intégrés et on évitera leur implantation en bordure de route
- éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs
- rester au maximum à proximité des corps de ferme pré-existants
- adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères
- éviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels
- privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux
- intégrer le projet en prenant en compte les points de vue proche et lointain
- prévoir un accompagnement paysager par le végétal

Les projets agrivoltaïques devront anticiper la réversibilité et l'adaptabilité aux chemins d'exploitation.

<u>. Implantation au sol, sur dégorgeoirs :</u>

L'implantation des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol est admise en zone A, à condition de respecter les règles énoncées pour les annexes.

L'implantation des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol et sur les bassins est interdite en secteurs Ar et Aor.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

En secteur Ar et Aor les toitures couvertures photovoltaïques de bâtiments aquacoles et sur dégorgeoirs sont autorisés sous conditions de bonne insertion sur la couverture et dans le grand paysage.

d) Les façades solaires

Elles sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et de ne pas nuire au grand paysage.

e) Les éoliennes (domestiques)

- Elles sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et de ne pas nuire au grand paysage.
- On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.
- Les éoliennes isolées sont interdites.

A II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Dans les **trames de haies protégées**, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.
La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes.
Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins 3 essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.
Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

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

Si tel est le cas, et à défaut de toute solution alternative à un coût raisonnable visant à prioritairement éviter, ou à réduire, la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre, conformément au SDAGE Adour-Garonne.
La compensation devra prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. En cas d'absence de cette démonstration, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue.

Le **long des fossés** protégés identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :

- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre afin de permettre :
  - le libre écoulement de l'eau vers les fossés,
  - l'accès par les services communaux pour l'entretien ou la remise en état des fossés.
- Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit.
- Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial.
Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel à un débit maximal défini par le schéma directeur.
Les rejets en eaux superficielles devront respecter le volume minimum de stockage fixé par le schéma directeur.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

La gestion des eaux pluviales devra également respecter les règles du PPRN. Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Se référer aux articles sur les clôtures.

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage,
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

A II-4- Stationnement

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

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

CHAPITRE III de A - Équipement et réseaux

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

Accès

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

Voirie
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

A-III-2 - Desserte par les réseaux

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

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

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales
Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.
Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, à un débit maximal défini par le schéma directeur des eaux pluviales.

Des préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales par rétention et/ou infiltration sont indiquées dans l'OAP thématique n°5.

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

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TITRE 5 - LES ZONES NATURELLES

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone N et secteur Nr

CHAPITRE I de N

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
Mixité fonctionnelle et sociale

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

CONSTRUCTIONS

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

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Autres hébergement touristiques			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie			X

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

~~Constructions~~		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	**Sous-destination**			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMARE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	**Entrepôt**			**X**
	Bureau			**X**
	Centre de congrès et d'exposition			**X**
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			**X**

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

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

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		**X** A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement – ou nécessaires à la gestion de l'eau – ou indispensables à la défense incendie – ou liés aux voiries – ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		**X** - sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU - sous condition d'intégration au site	
Exploitation de carrière			**X**
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			**X**
Habitations légères de loisirs			**X**
Aires de stationnement ouvertes au public		**X** en lien avec les équipements d'intérêt collectif, activités de loisirs en espaces naturels, sensibilisation à la nature et à l'environnement	
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			**X**
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			**X**
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			**X**
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			**X**
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		**X** A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			**X**
Dépôts et stockages de matériaux			**X**
Les installations liées aux habitations (art. R.151-23 du C. de l'U.)			**X**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

~~Travaux, installations et aménagements~~	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique			**X**
Projets photovoltaïques **Projets agrivoltaïques**			**X**

En secteur Nr :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent

De plus,

A l'intérieur des zones figurées en **aplat bleu** au plan de zonage **:**

- les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU s'appliquent.

A l'intérieur de la trame **zones humides protégées** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :

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

N-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

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

N II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Sans objet.

1.2. Hauteur maximale

Sans objet.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapports aux voies

Sans objet.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapports aux limites séparatives

Sans objet

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété

Sans objet.

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

A. Dispositions concernant le patrimoine bâti protégé, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier ; identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme

Conservation du bâti identifié, restauration, modifications :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus en tout ou partie, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs

CLOTURES

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

Les clôtures repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées et mises en valeur.

Toutefois,

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- Elles peuvent être notamment modifiées pour la création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées.
- La largeur de l'ouverture doit être proportionnée en fonction des contraintes d'accès, usages, linéaire du mur protégé.
- Une démolition ponctuelle peut également être admise pour la construction d'un bâtiment à l'alignement.

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

Les piliers, grilles en serrurerie et portillons d'origine ou en cohérence architecturale avec la clôture doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

A titre général il ne doit pas être ajouté de dispositifs d'occultation ou surélévations par panneaux, brandes, etc.

Les clôtures en pierre de taille :
- Elles ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les clôtures en pierres en moellons :
Les modifications ou reconstructions doivent être réalisées :
- dans le respect de la structure initiale,
- en privilégiant la pierre locale ; le liant, l'enduit ou le jointoiement en ciment sont proscrits,
- en prenant en compte la végétation spontanée,
- en prenant en compte la flore rupestre, la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

B. Dispositions concernant les clôtures neuves

Sont uniquement autorisées les clôtures suivantes :
- piquets bois, poteaux bois avec ruban et fil, type rondin bois naturel et ½ rondins
- haie de type bocagère

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

N II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Dans les **trames de haies protégées** identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.
La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes.
Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins 3 essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.
Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.
La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

Les zones humides recensées identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées, dans le respect des objectifs du SAGE Seudre visant la non-dégradation, le maintien et la restauration des fonctionnalités et des continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique.
Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans les zones repérées comme humides, tout nouveau projet entrainant une imperméabilisation, un remblaiement, un drainage, un assèchement ou une mise en eau persistante n'est permis que s'il est démontré par le pétitionnaire :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones des extensions de bâtiments existants d'activité agricole, ou d'activité nécessitant la proximité immédiate de l'eau ;
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique ;

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ;
- Que les installations, ouvrages, travaux ou activités sont rendus nécessaires pour le bon entretien ou la restauration hydromorphologique des cours d'eau, et qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de bon état du SDAGE Adour-Garonne.

Si tel est le cas, et à défaut de toute solution alternative à un coût raisonnable visant à prioritairement éviter, ou à réduire, la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre, conformément au SDAGE Adour-Garonne.
La compensation devra prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. En cas d'absence de cette démonstration, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue.

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial.
Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.
Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, les eaux pluviales seront stockées, décantées et restituées au réseau existant ou milieu naturel à un débit maximal défini par le schéma directeur.
Les rejets en eaux superficielles devront respecter le volume minimum de stockage fixé par le schéma directeur.
La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

La gestion des eaux pluviales devra également respecter les règles du PPRN. Les réseaux seront conçus et équipés de tout dispositif automatique (clapet de non-retour ou autre) permettant d'empêcher toute inondation par remontée des eaux par les réseaux. Afin d'éviter le soulèvement des tampons des regards, il sera procédé à leur verrouillage.

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

Les clôtures doivent être conçues de manière :

- à assurer la continuité du paysage
- à permettre l'écoulement des eaux (hydrauliquement transparentes),
- à favoriser le passage de la petite faune.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

N II-4- Stationnement

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

CHAPITRE III de N - Équipement et réseaux

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

Accès

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

Voirie
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

N-III-2 - Desserte par les réseaux

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

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

Le schéma de distribution d'eau potable, défini par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

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

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Tout équipement devra s'intégrer parfaitement dans le paysage, le plus discrètement possible.

Eaux pluviales
Tout nouvel aménagement, construction ou installation, devra prévoir la récupération et le traitement des eaux pluviales, pour assurer la qualité des rejets, et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou sur la propriété.
Les travaux seront à la charge exclusive du pétitionnaire.

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

La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

La gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) sera à privilégier par rapport aux solutions « tout tuyau » ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être envisagées prioritairement.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.
Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, à un débit maximal défini par le schéma directeur des eaux pluviales.

Des préconisations relatives à la gestion des eaux pluviales par rétention et/ou infiltration sont indiquées dans l'OAP thématique n°5.

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

Sans objet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ANNEXE 1 - PALETTE DE COULEURS MENUISERIES- CHARTE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DU PAYS MARENNES OLERON

La palette de couleurs est donnée à titre indicatif.
Les teintes sont référencées RAL lorsqu'elles sont disponibles sur le nuancier standard (ou pour les couleurs qui s'en approchent le plus).
Les références RAL permettent de trouver les teintes auprès des fournisseurs.
Il est toutefois conseillé de se rapprocher des services de la commune d'implantation pour chaque projet.

Bassin de Marennes

Variations colorées, quartiers balnéaires



Couleurs claires, maisons de ville



Palette des bourgs et villages



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ANNEXE 2 - PALETTE DE COULEURS DES ENDUITS

Les façades

Les enduits et badigeons

La couleur des enduits doit être adaptée à la typologie du bâti.

De manière générale :

- les enduits traditionnels sont de couleur claire variant du blonde au léger ocre rose, afin de mettre en valeur la pâleur de la pierre de taille.

- sur les constructions neuves d'architecture non contemporaine, les enduits devront se rapprocher du ton pierre.



Exemple de variations

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Plan Local d'Urbanisme (PLU)
NIEULLE SUR SEUDRE

Règlement écrit

DOSSIER D'ARRET

GHECO / EAU MEGA