

## ZONE NP

### CARACTERE DE LA ZONE NP

La zone NP correspond aux domaines de caractère isolés dans l'espace à dominante rural de la commune. Associés à un environnement de qualité (parc, boisements, cour, ...), ceux-ci rassemblent des constructions à destination d'habitation mais aussi des activités liées à l'agriculture.

La zone NP se compose de monuments remarquables dont l'architecture est représentative du patrimoine bâti local. Certains éléments sont protégés au titre des Monuments Historiques : il s'agit de certains éléments du château de La Sauzaie, notamment du logis, des douves, de la maison du garde-chasse et de l'allée associée, du portail et d'autres décors intérieurs.

L'ensemble de la zone NP est identifié au titre de la loi paysage.

### VOCATION DE LA ZONE NP

La vocation de la zone NP est de permettre la préservation de ce patrimoine, à travers sa mise en valeur et le changement de destination éventuelle des bâtiments à des fins touristiques ou culturelles.

Il s'agit également de protéger les abords de ce patrimoine qui contribue à sa mise en scène et à sa mise en valeur.

La zone NP est constituée de 3 secteurs : le secteur NP de La Sauzaie, le secteur NP de Limouillet et le secteur NP des Mottais pour lesquels l'emprise au sol est différenciée en fonction de l'emprise des unités foncières :

- Emprise au sol maximale limitée à 10 % à la Sauzaie compte tenu de l'emprise conséquente de la propriété (2 ha environ avec la maison de chasse),
- Emprise au sol maximale limitée à 20 % à Limouillet et aux Mottais compte tenu des emprises « modérées » de ces deux propriétés (1 ha environ).

*La zone NP s'inscrivant dans un contexte à large dominante agricole, il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-3 du code rural (communément appelées règles de « réciprocité ») s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.*

*Ces dispositions s'appliquent entre les bâtiments et installations agricoles soumis à des conditions de distance, et tout bâtiment habituellement occupé par des tiers (habitations, bureaux, services et autres).*

## RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE NP

### ARTICLE NP 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article NP 2.

Sont également interdites :

- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui ne sont pas dédiés à l'alimentation d'une habitation ou d'une activité touristique autorisée,
- les installations produisant de l'électricité à partir de panneaux solaires disposés au sol qui ne sont pas dédiés à l'alimentation d'une habitation ou d'une activité touristique autorisée.

### ARTICLE NP 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'intègrent à l'espace environnant et que leur localisation soit rendue indispensable par des exigences techniques motivées ;
- La réfection, l'aménagement des bâtiments existants et leurs extensions ;
- La construction de bâtiments annexes aux habitations et aux activités touristiques existantes sur l'unité foncière ;
- Le changement de destination en habitation ou en activité liée au tourisme (hôtellerie, restauration, activité culturelle (musées), pédagogique, sanitaire et sociale), aux conditions cumulatives suivantes ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans la zone.

**dès lors qu'elles respectent les conditions cumulatives suivantes :**

- ⇒ les travaux d'aménagement et de réfection doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti ;
- ⇒ les extensions éventuelles doivent être implantées dans le respect de la composition formée par le bâti et les espaces naturels extérieurs (parc, cour extérieure, ...) ;
- ⇒ les extensions éventuelles doivent être conçues pour s'intégrer à l'ensemble bâti dans le respect de son ordonnancement et de ses caractéristiques architecturales.

***Rappels :** Tous travaux ayant pour objet de démolir, de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial identifié en application de l'article L.151-19 et 23 du code l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir : voir Titre I article 7.*

*L'aménagement, la réfection, l'extension et le changement de destination éventuel des ensembles bâtis remarquables identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme doivent respecter les dispositions de l'article 7 des Dispositions Générales.*

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES  
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance des constructions envisagées.

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES DESSERTE PAR  
LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT****1. EAU POTABLE**

- 1.1. Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.  
En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être autorisée par puits ou forages particuliers sous réserve du respect de la législation en vigueur.
- 1.2. Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

**2. EAUX USÉES**

- 2.1. Lorsqu'une construction est située dans une zone d'assainissement collectif, cette construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.
- 2.2. Les extensions du réseau public d'assainissement des eaux usées doivent respecter les principes figurant sur le schéma des réseaux d'assainissement des eaux usées des « Annexes sanitaires » du présent plan local d'urbanisme.
- 2.3. Les ouvrages d'assainissement des eaux usées destinés à être incorporés dans le domaine public doivent être conformes aux cahiers des prescriptions techniques établis par le gestionnaire du réseau.
- 2.4. En l'absence d'une desserte par le réseau public d'assainissement d'eaux usées, la construction devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

**3. EAUX PLUVIALES**

- 3.1. Les eaux pluviales sont en règle générale conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau de la rue ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales. Un pré-traitement approprié et un volume de rétention permettant de limiter le rejet à 3 litres/seconde/hectare peuvent alors être imposés.

En raison de la proximité de la nappe affleurante, une décantation préalable pourra être exigée, en particulier dans les secteurs de Limouillet et du château de La Sauzaie.

- 3.2. Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **4. ÉLECTRICITÉ**

- 4.1. Lorsque les réseaux publics d'électricité sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.
- 4.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux publics d'électricité peuvent être assurés en façade par câbles torsadés.

### **ARTICLE NP 5**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

### **ARTICLE NP 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES (PUBLIQUES & PRIVEES)**

#### **1. REGLES GENERALES**

- 1.1. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, mesuré horizontalement de tout point des bâtiments.
- 1.2. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Dans le cas d'une extension ou de la construction d'annexes et dans un souci de architecturale avec le bâti existant, une implantation différente des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée dans la marge de reculement définie au paragraphe 1 ci-dessus.

### **ARTICLE NP 7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, les bâtiments doivent être implantés, par rapport à une ou plusieurs limites séparatives, en observant un retrait d'au moins 3 mètres. Ce retrait est mesuré horizontalement entre tout point des bâtiments, ou parties de bâtiment, et les limites séparatives.
2. Afin de s'assurer d'un traitement harmonieux avec des constructions voisines implantées différemment, des dispositions pourront être soit autorisées, soit imposées en fonction des

aménagements et de l'organisation du bâti existants sur les propriétés voisines (murs de clôtures édifiés dans le prolongement de murs voisins, traitement végétal ou espace libre en façade sur une profondeur équivalente aux espaces libres sur les propriétés voisines, ...).

3. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Les bassins de piscine non couverts doivent être implantés en respectant une marge de recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

#### ARTICLE NP 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

#### ARTICLE NP 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- 10 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans le secteur NP de La Sauzaie,
- 20 % de la superficie de l'unité foncière comprise dans les secteurs NP de Limouillet et des Mottais.

#### ARTICLE NP 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction doit être cohérente avec la hauteur des constructions existantes au voisinage, sans excéder celle-ci.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables dédiés à l'alimentation de la construction ne sont pas comptabilisés dans le calcul des hauteurs à condition qu'ils fassent l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement (voir article 11.1.2.2).

#### ARTICLE NP 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES

## 1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1.1. Généralités

*Pour ce qui concerne la restauration, les caractéristiques du bâti traditionnel, on pourra se reporter au site internet du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Charente Maritime ([www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr](http://www.sdap-poitou-charentes.culture.gouv.fr)). On pourra également se reporter à la partie consacrée aux constructions traditionnelles dans le rapport de présentation.*

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes.

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 7 des dispositions générales.

Les coffres de volets roulants apparents et/ou en saillie sont interdits.

Les constructions annexes et abris de jardin devront présenter un aspect en cohérence avec les constructions principales et s'insérer dans le paysage environnant.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents.

## **1.2. Restauration ou réhabilitation**

Les bâtiments anciens faisant l'objet d'une restauration ou d'une réhabilitation, devront respecter les spécificités architecturales d'origine. Les chaînages, les entourages de baies (linteaux, piédroits, appui de fenêtres), les allèges, les bandeaux, les corniches, les soubassements, les souches de cheminées, les épis et les autres éléments de modénature doivent dans la mesure du possible être préservés.

La restauration des bâtiments existants devra favoriser l'utilisation et la mise en œuvre des matériaux d'origine.

Les aménagements des bâtiments existants devront se faire dans le respect de leur intégrité et des caractéristiques historiques de la construction ; l'ordonnancement et le rythme des façades seront notamment respectés.

A l'exception de la remise en état des verrières existantes pour lesquelles l'apport architectural est significatif, l'adjonction de nouvelles verrières et vérandas visibles depuis l'espace public est interdite.

### **1.2.1. Façades**

Seuls les édifices annexes (bâtiments de services, dépendances, annexes agricoles, murs de clôtures, ...) sont laissés en pierres apparentes. Les logis, à fortiori les façades principales des habitations, sont recouverts d'un enduit plein.

Lorsque les pierres de taille sont conservées apparentes, la peinture et le sablage à sec sont interdits afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement rétablit l'assise des pierres de taille et le mortier est réalisé à fleur de pierres sans débords, voire légèrement en retrait.

Dans le cas d'enduit à pierres vues, celui-ci est dressé par rapport aux parties les plus saillantes du moellon dont il laisse apparaître une infime partie. Le mortier appliqué sur la maçonnerie de moellons est arasé au nu des têtes de moellons.

Les enduits pleins sur murs en moellons seront d'une couleur proche de celle des pierres employées localement. L'enduit plein recouvre la totalité des moellons de la maçonnerie et vient affleurer la pierre de taille en respectant l'appareillage des chaînages et autres piédroits et linteaux ..., sans surépaisseur par rapport à la pierre de taille.

Les châssis seront placés en retrait (15 à 20 centimètres minimum) par rapport au nu extérieur de la maçonnerie.

En cas de remplacement et selon les circonstances de solidité et d'esthétique, la pierre sera maintenue en place ou éventuellement remplacée par une pierre de même composition, densité, dimensions, couleur et texture.

On emploiera des mortiers élaborés de façon traditionnelle, notamment avec des chaux naturelles.

### 1.2.2. Toitures

Les toitures devront être restaurées à l'identique (tuile canal dite aussi «tuile tige de botte ou tuile creuse de teinte naturelle ou matériaux d'aspect équivalent).

Les débordements de toit sur les pignons de toitures à deux pentes sont interdits. Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau.

Les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés et de ne pas dénaturer le bâtiment.

### 1.3. Extensions de bâtiments anciens

Les extensions de bâtiments anciens devront présenter une volumétrie simple.

L'utilisation de tuile mécanique semi courbe (type romane canal) est interdite.

## 2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : CLOTURES

### 2.1. Règles Générales

2.1.1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

2.1.2. Les murs en moellons existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'accès ou de démolition, et faire l'objet d'une maintenance.

2.1.3. Les clôtures doivent respecter les plantations existantes (haies et boisements).

2.1.4. A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé, ...).

2.1.5. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

### 2.2. Mise en œuvre

2.2.1. Les clôtures seront restaurées ou construites en harmonie avec le bâti ancien existant sans porter atteinte au caractère patrimonial du secteur.

Les murs de clôture sur voie ainsi que les portails et portillons sont à conserver s'ils sont en matériaux de qualité : pierres de taille ou moellons, grilles ouvragées, ...

Les portails anciens et leurs piliers sont à restaurer ou remplacer à l'identique s'ils présentent un caractère remarquable.

2.2.2. La mise en œuvre des enduits, la restauration des murs en pierres apparentes doivent respecter les dispositions du paragraphe 1.2.1 ci-dessus.

2.2.3. Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti : les enduits sur murs de clôture autres que moellons auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle, des bâtiments avoisinants et des clôtures mitoyennes.

## 3. RESEAUX DIVERS / LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

3.1. Lorsque les réseaux téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

3.2. S'il y a impossibilité d'alimentation souterraine lors de la restauration de constructions, les branchements aux réseaux téléphoniques peuvent être assurés en façade par câbles courants.

## ARTICLE NP 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet.
2. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est exigé au minimum 1,5 place de stationnement pour 2 chambres.
3. Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet.

## ARTICLE NP 13

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### 1. GENERALITES

- 1.1. L'aménagement des abords doit être conçu dans le respect de l'article 9 des Dispositions Générales du présent règlement et, le cas échéant, en vue de créer des zones ombragées et protégées du vent.
- 1.2. Quelle que soit leur surface, les espaces libres - c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions y compris les reculs par rapport à l'alignement, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules - doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur fonction et prenant en compte la composition formée par le bâti et les espaces naturels extérieurs (parc, cour extérieure, ...).

Les espaces libres doivent être conçus :

- comme un accompagnement des constructions existantes sur l'unité foncière,
  - en tenant compte de la composition des espaces libres voisins,
  - en fonction de la nature du sol, de la topographie et de la configuration du terrain pour notamment limiter le ruissellement,
- afin de participer à une mise en valeur globale du cadre de vie.

- 1.3. Les aires et espaces de stationnement, par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent être intégrés à la composition formée par le bâti et les espaces naturels extérieurs (parc, cour extérieure, ...).

#### 2. PLANTATIONS EXISTANTES

- 2.1. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement).
- 2.2. Les éléments de patrimoine naturel identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme bâtiments doivent respecter les dispositions de l'article 7 des Dispositions générales du présent règlement.



### 3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- 3.1. Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
- 3.2. Les circulations (allée privative, aire de stationnement, ...) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, surfaces sablées/stabilisées (+ ciment éventuel), gazon renforcé (mélange terre/pierres engazonné), pavés non jointoyés sur lit de sable, ....

**ARTICLE NP 14**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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