

Commune de
PESSINES

Révision du
P.O.S en
Plan Local
d'Urbanisme

P.L.U.

3a

REGLEMENT

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010
Enquête publique du 23 mai au 25 juin 2011

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération
du Conseil municipal du 07 Novembre 2011



ECP Urbanisme
Christine Guérif urbaniste

SOMMAIRE

Sommaire	1
Dispositions générales	2
Zone UB	10
Zone AU	21
Zone AUE	31
Zone 1AUL	36
Zone N	38
Zone NP	48
Zone A	53
Annexe au règlement	64

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application territorial du Plan

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

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

Rappels

Dans le périmètre concerné par la servitude AC1, relative à la protection des Monuments Historiques :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R421 du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Sont dispensées de permis de démolir, les démolitions prévues dans l'article R421-29 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions des Articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 et R 130-23 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, figurant au plan.

Conformément aux Articles L311-1 et L312-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés

Par contre, les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés, figurant au plan.

Dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables

« Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R111-1 à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'**exception des dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 rappelés ci-dessous qui restent applicables.**

→ ARTICLE R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

→ ARTICLE R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

→ ARTICLE R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de

l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

→ **ARTICLE R.111-21**

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.

Autres dispositions applicables :

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

- concernant les périmètres de déclaration d'utilité publique, l'Article L.111.9

→ **ARTICLE L.111.9**

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.III.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- concernant les périmètres de travaux publics, l'Article L.111.10

→ **ARTICLE L.111.10**

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.III.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le Département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement, délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols

Ces servitudes faisant l'objet d'une annexe du Plan Local d'Urbanisme sont reportées sur le document graphique, en application des articles R.126-1 et R.126-2 du Code de l'Urbanisme.

La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86-192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

L'arrêté du Ministre de l'Environnement du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et l'arrêté préfectoral du 19 mai 1998 (n° 98-ASS/SE-85) relatif à l'assainissement non collectif.

Les dispositions propres à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et notamment le respect du zonage d'Assainissement joint en annexe.

Ainsi la loi impose aux communes :

- de définir le zonage des techniques d'assainissement (collectif, autonome individuel)
- de prendre en charge les dépenses liées au collectif (investissement, fonctionnement)
- de prendre en charge les dépenses liées au contrôle des assainissements individuels. Le contrôle des installations individuelles devra être effectif en 2005.

Les dispositions des plans et règlements en vigueur des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires.

Les dispositions propres à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976 et décrets 77-1133 et 77-1134 du 21/09/77)

Les dispositions prises au titre de législations spécifiques,

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zones agricoles délimitées sur les documents graphiques.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent.

Les zones urbaines :

- La zone UB comprenant le secteur UBv

Les zones à urbaniser :

- La zone AU
- La zone AUE
- La zone 1AUL

Les zones naturelles :

- La zone NP
- La zone N comprenant le secteur Nh

Les zones agricoles :

- La zone A comprenant le secteur Ap

Article 4 – Adaptation mineure de certaines règles

→ ARTICLE L.123-1 (avant-dernier alinéa) DU CODE DE L'URBANISME :

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.

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qu'il est possible d'apporter aux règles énoncées aux articles 3 à 13 de la zone.

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

Le service chargé de l'instruction de la demande peut instruire, au besoin d'office, de telles adaptations mineures.

Article 5 – Cas particuliers

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

Article 6 – Ouvrages techniques

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrage de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux ouvrages liés à la production ou à l'utilisation d'énergie issue de sources renouvelables.

Les postes de transformation en cabine de superficie inférieure ou égale à 6m² peuvent être implantés à l'alignement.

Article 7 – Bâtiments sinistrés

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination finale du bâtiment.

Article 8 – Vestiges archéologiques

Le cadrage législatif

La protection du patrimoine archéologique est réglementée par les textes suivants :

La loi n°41-4011 du 27 Septembre 1941 modifiée relative à la réglementation des fouilles archéologiques

La loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} Août 2003

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

La loi du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte fortuite soit auprès du maire qui avertit le Préfet, soit auprès du Service régional de l'Archéologie.

La loi du 10 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

L'application du cadre législatif

→ Les découvertes fortuites

Toute découverte fortuite doit faire l'objet d'une déclaration soit auprès du maire qui avertit le Préfet, soit auprès du Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles – service de l'archéologie – 102 Grand'Rue – 86020 Poitiers Cedex).

→ L'archéologie préventive

Le Code du Patrimoine définit l'archéologie préventive dans son article L521.1 et fixe les opérations à mettre en œuvre. Le décret n°2004-290 du 03 Juin 2004 confie au préfet de Région le rôle de prescripteur des opérations d'archéologie préventive et édicte les procédures administratives et financières en la matière.

Ces prescriptions, qui imposent tant au pétitionnaire qu'à l'autorité chargée de délivrer l'autorisation, et naturellement, à l'Institut National de la recherche Archéologique Préventive, ont pour objet de permettre la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologiques affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux d'aménagement. Elles interviennent à l'occasion des projets d'aménagement.

Etant donnée la richesse archéologique, l'ensemble de la commune est concerné par le seuil de saisine A. Ainsi, toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et de travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au Préfet de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles – service de l'archéologie – 102 Grand'Rue – 86020 Poitiers Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

→ Les sites archéologiques identifiés

Les demandes d'autorisation d'urbanisme qui portent sur des terrains concernés par les sites archéologiques font l'objet d'une consultation de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Direction Régionale des Affaires Culturelles – service de l'archéologie – 102 Grand'Rue – 86020 Poitiers Cedex).

Article 9 – Zone de bruit

Suite Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur et à l'arrêté préfectoral du 26 juin 1981 d'application au département de la Charente Maritime, joint en annexe.

Article 10 – Autorisations d’urbanisme

Suite à la réforme des autorisations d’urbanisme entrée en vigueur depuis le 1er octobre 2007 le régime juridique de certains actes se trouve modifié et notamment celui des autorisations de démolir et des déclarations préalables à l’édification de clôtures.

Dans le but de garantir la qualité des espaces bâtis, la commune de Pessines a instauré la déclaration préalable à l’édification de clôtures.

Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R 443.1 à R 443.53 et R 443.9 à R 443.16 du Code de l’Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non d’une caravane est subordonné à l’obtention d’une autorisation délivrée par le Maire.

Article 11 – Espaces boisés classés et autorisation de défrichement

Les terrains classés par le PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s’appliquent les dispositions des articles L.130.1. à 6 et R.130.1. à 16 du Code de l’Urbanisme et, s’il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements de zones, sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Les espaces boisés classés, au titre de l’article L.130-1, sont repérés aux documents graphiques (plan de zonage).

□ Extrait de l’ARTICLE L.130-1 du Code de l’Urbanisme

« Le classement [des espaces boisés] 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 à l’article 157 [art. L.311-1, R.311-1 à R.311-4, R.311-6 et R.311-8 nouveaux] du Code Forestier.

[...] dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d’arbres sont soumis à autorisation préalable, [...]. »

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classé en application des articles L311.1 à L 313.5 et R 311.1 à R 313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés. En application de l’article R 421.3.1 du Code de l’Urbanisme, la décision d’autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

Article 12 – Eléments protégés par l’article L123.1.5.7 du Code de l’Urbanisme

Concernant les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage et sur lesquels s’applique l’article L 123-1-5 7° du Code de l’Urbanisme, les travaux exécutés sur des constructions existantes ou ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à Déclaration Préalable, conformément à l’article R421-17 d et R421-23 h.

□ Extraits de l’article L123-1-5 - alinéa 7°

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d’aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d’utilisation des sols permettant d’atteindre les objectifs mentionnés à l’article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l’interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à

protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

A ce titre, le règlement peut : [...]

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être 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 ;

[...] »

Article 13 – Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage) et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Ils sont repérés au plan par des croisillons inclinés. Ils sont régis par les dispositions des articles anciens L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme.

Article 14 – Restrictions et obligations en bordure des voies classées « voies à grande circulation »

En application de l'Article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

A l'extérieur des parties agglomérées (au sens du Code de la Route), et à l'intérieur des parties agglomérées si le plan de zonage (annexe) le prévoit, les dispositions suivantes sont applicables :

- La création d'accès nouveaux est interdite ; la modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles est également interdite.
- Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard

notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La RN150 est concernée par une marge de recul de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie au titre de l'article L111-1-4.

ZONE UB

Caractéristique de la zone

Zone de bâti dense et ancien et de bâti aéré pavillonnaire récent en continuité et en extension du bâti ancien parfois sous forme de lotissement. La mixité des fonctions y est de rigueur, ces zones localisées dans le bourg de Pessines et dans les principaux villages ont pour vocation l'habitat, en position dominante, ainsi que les activités associées à la vie d'un village.


La zone UB comporte un sous-secteur UVB correspondant aux secteurs urbains de bâti mixte aéré ou pavillonnaire en village où la constructibilité est limitée.

Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Sont en particulier interdits :

- les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- le stationnement des caravanes, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou d'élevage
- les terrains de camping et les habitations légères de loisirs (HLL)
- Les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel soumises à déclaration ou à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

1.3 - Dans les secteurs concernés par les zones inondables repérées par le symbole  sur le plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article UB2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - Les installations classées nouvelles dont la présence est justifiée en milieu urbain sous réserve que des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toutes gênes et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions...)

2.3 - Les aménagements d'installations classées existantes à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances.

Article UB3 : Accès et voirie

→ Accès

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 – Une Autorisation d'Occupation du Sol peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.4 – Les accès véhicules doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et avoir une largeur minimum de 3,00m

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

→ Voirie

3.6 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc....) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc).

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise minimum de 6 m excepté pour les voies mixtes et pour les voies à sens unique.

Pour les opérations de plus de 10 logements les voies nouvelles devront être hiérarchisées pour faciliter le repérage et optimiser l'organisation urbaine.

3.7 – Les voiries nouvelles seront réalisées de façon à éviter les impasses,

En cas d'impossibilité technique, les voies desservant des opérations de plus de 3 logements, d'une longueur supérieure à 40 m (quarante mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre. Des modèles d'aménagement sont joints en annexe. Les placettes de retournement auront un rayon minimum de 10 m

Dans ce cas des opérations de moins de 3 logements, celles-ci devront disposer d'une plateforme intégrée dans l'environnement et destinée à déposer les conteneurs d'ordures ménagères.

Article UB4 : Desserte par les réseaux

→ Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, issue de forage... En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Dans le cas d'utilisation d'eau issue de cuves de récupération d'eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 devront être respectées.

→ **Assainissement : Eaux domestiques**

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.4. – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) de qualité conforme aux dispositions réglementaires et adapté à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire. Ce dispositif devra être conçu de manière à être raccordable au réseau collectif et le raccordement au réseau public sera réalisé après sa mise en service et dans les délais prévus dans le Code de la Santé Publique.

4.5. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

→ **Assainissement : Eaux industrielles**

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

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

→ **Assainissement : Eaux pluviales**

4.9. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.10.- Exceptionnellement, si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.11. – Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

→ **Réseaux souples :**

4.12. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.13. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article UB5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du zonage d'assainissement de la commune.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5m de l'emprise des voies publiques et privées ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. - Les dispositions du présent article **ne s'appliquent pas** :

- dans le cas où une construction située sur une parcelle limitrophe est implantée suivant une autre marge de recul, la construction pourra être implantée suivant la même marge de recul.
- aux extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas la règle, ces extensions pouvant être implantées suivant la même marge de recul,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel,
- aux terrasses non couvertes,

6.3. – D'autre part, pour permettre une meilleure composition urbaine, il pourra ne pas être tenu compte de l'alinéa 6.1., notamment dans le cas d'opérations groupées présentant un apport significatif sur le plan architectural.

6.4 - Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe de la RD125.

6.5 – Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UB7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le côté situé en limite séparative :

- n'excède pas 4.00m de hauteur à l'égout du toit
- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4.00m

b) Soit, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux extensions et surélévations de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition que celles-ci n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines non couvertes,

- aux abris de jardin

Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation de nouvelles constructions comportant des fondations devra être réalisée à plus de 5.00 (cinq mètres) des limites d'un Espace Boisé Classé.

Article UB8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si des constructions à usage d'habitation - à l'exception de leurs locaux accessoires - ne sont pas jointives, elles doivent être implantées à une distance de 3.00m (trois mètres) au moins les unes des autres.

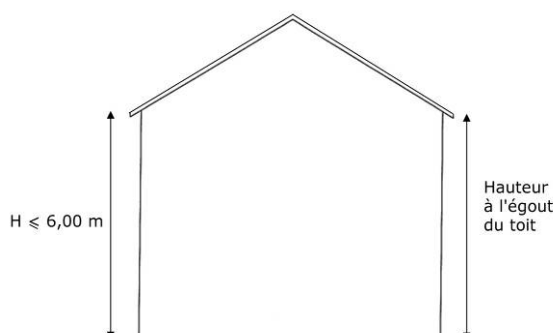
Article UB9 : Emprise au sol des constructions

9.1. Dans les secteurs UBv, l'emprise des constructions ne devra pas dépasser 30% de l'unité foncière.

9.2. Autres secteurs : Non réglementé

Article UB10 : Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 6 m à l'égout du toit, par rapport au TN, correspondant à la hauteur d'une construction de type rez-de-chaussée plus un niveau.



Les équipements publics et / ou collectifs ne sont pas soumis à ces dispositions

Article UB11 : Aspect extérieur des constructions

→ 11.1. – Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité,

la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les clôtures devront avoir une qualité architecturale adaptée à l'environnement bâti et paysager. Ils devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour seront interdits. Les petits volumes décrochés et arcades seront évités. Les constructions contemporaines et les constructions bioclimatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où par ses matériaux, couleurs et volumétrie elles s'intègrent dans l'environnement et avec le bâti avoisinant.

Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

→ 11.2. - *Toutes constructions*

□ **Implantation du bâti :**

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. La façade la plus longue des bâtiments devra être perpendiculaire à la pente, sauf dans le cas d'architecture contemporaine intégrée à l'environnement.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, il est préférable que les talus périphériques soient remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés à condition toutefois de ne pas contrarier le ruissellement des eaux naturelles du bassin versant.

Les constructions doivent s'adapter non seulement à la topographie originelle du sol mais également à celle des voies existantes ou à créer, notamment de manière à éviter des travaux d'adaptation sur l'emprise publique pour assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite aux constructions.

□ **Volumes, percements et style architectural :**

Les volumes seront simples, en évitant l'excès de découpes et saillies.

Lorsque l'aspect architectural des constructions neuves s'apparentera à l'architecture traditionnelle, les percements des baies et menuiseries respecteront les dispositions suivantes :

Dans le cas de volets roulants les coffres extérieurs ne sont pas autorisés

□ **Toitures :**

La toiture sera à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 28% à 33%. Toutefois, les toitures à plus de deux pans sont autorisées pour les constructions comportant plusieurs volumes ou les constructions à étage.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et annexes accolées au bâtiment principal à condition de conserver la même pente que le bâti existant.

Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles en terre cuite, canal ou romane, d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales, sauf dans le cas d'architecture contemporaine intégrée à l'environnement, de vérandas ou de parties de la toiture principale... Les toitures terrasses, et l'utilisation d'autres matériaux sont alors autorisés

❑ **Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs :**

Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de la couleur locale (ton pierre, sable de pays).

En ce sens le blanc pur, les ocres, les roses et couleurs vives, les tons gris ciment sont interdits.

L'aspect de l'enduit devra présenter une granulométrie fine. Les effets de relief et zébrures sont interdits.

Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du bourg et des villages (tôle ondulée, tuiles vernissées, ...) ainsi que les parements extérieurs ou détails de style néo-rural sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, etc.) est interdit.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve que leur coloris soit naturel, blanc cassés ou de couleur claire et d'apparence cérusé si l'ensemble de la construction est en bois. Le ton bois naturel est autorisé s'il s'intègre à l'environnement bâti.

Les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique pourront déroger à cette disposition dans la mesure où l'intégration dans l'environnement et avec le bâti avoisinant pourra être justifiée.

Dans le cas des constructions à usage d'activités, les bardages métalliques sont autorisés dans la mesure où leur couleur ne sera pas trop claire, trop brillante.

La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles locales du bâti et en particulier du bâti environnant. Les tuiles rouge vif, marron, vernissées sont interdites.

➔ **11.3. - Bâtiments annexes au bâtiment principal :**

❑ **Toitures :**

Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles du bâtiment principal, à l'exception des abris de jardin et annexes de moins de 20m².

Les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique pourront déroger à cette disposition dans la mesure où l'intégration dans l'environnement et avec le bâti avoisinant pourra être justifiée.

❑ **Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs :**

L'aspect des bâtiments annexes aux habitations devra être soigné, et être :

- soit réalisé en pierre locale
- soit revêtu d'un enduit. La couleur de l'enduit sera d'aspect identique à celle de l'habitation.
- Soit en bois pour les abris de jardin ou annexes de moins de 20 m².

Est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel...

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses ne peuvent être laissés apparents.

→ 11.4- Prescriptions particulières pour le bâti ancien existant

Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.

- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongeaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.

- Conseils gratuits auprès du C.A.U.E 17 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90

- Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17 : 05 46 41 09 57
conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.

Les surélévations, les modifications d'aspect des volumes existants façades toitures doivent être conformes aux règles relatives au bâti ancien.

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourage de baies, corniches doivent être préservés. La pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte

Les murs de moellons devront être enduits à fleur de moellons (pour les maisons d'habitations et édifices publics).

Les murs de moellons de dépendances et clôtures doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton sable clair ou pierre de pays.

En ce sens le blanc pur, les ocres, les roses et couleurs vives, les tons gris ciment sont interdits.

□ Pour les toitures et matériaux de couvertures :

Les toitures doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles canal en courants et chapeaux, type tuile tige de botte
- éventuellement réemploi des tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures des tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites pour les bâtiments principaux et pour les dépendances.

La pente des couvertures en ardoise sera comprise entre 35° et 50°.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc ou alu, le PVC est proscrit.

Les épis de faîtage et souche de cheminées seront maintenus.

Les toitures terrasses sont interdites sauf impossibilité technique et petites surfaces. Les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique pourront déroger à cette disposition dans la mesure où l'intégration dans l'environnement et avec le bâti avoisinant pourra être justifiée.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent au volume bâti existant par leur volume et leurs matériaux et qu'elles ne dénaturent pas le bâtiment existant et son environnement.

❑ Pour les percements :

L'ordonnement des façades sera respecté. Les ouvertures seront à dominante verticale.

Des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 40 cm de largeur par 60 cm de hauteur.

Le percement de portes d'entrée nouvelles en façade devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade sans excéder 1,10 m de largeur, sauf édifices publics et bâtiments d'exploitation ou artisanaux.

Les percements des commerces et garages privés devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

Les percements en couverture côté façade doivent être limités à des châssis de toit de petite dimension (autour de 40X60) et devront être intégrés dans la toiture

❑ Pour les clôtures :

Sauf implantation de constructions nouvelles ou modifications de l'emprise de l'espace public, les clôtures maçonnées doivent être conservées sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les murs de clôtures traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être préservés.

→ 11.5. – Clôtures

Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel d'une hauteur maximale de 1.60m
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif en clairevoie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,60 m. Ce mur sera conçu en pierre de pays avec un appareillage se référant à la typologie locale ou d'une maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur et d'aspect en harmonie avec la façade de la construction principale et/ou du mur mitoyen s'il existe.
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (couleurs foncées et neutres) ou teinte métal naturel). Il est recommandé d'implanter le grillage côté privé. Les murets de soutènement apparents sont autorisés s'ils n'excèdent pas vingt centimètres (20cm) de hauteur

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton sont interdites.

Les clôtures en limite séparative devront être constituées :

- soit d'un grillage métallique fin, de teinte s'intégrant dans le paysage environnant (sombre, métal naturel...)
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique fin, de teinte s'intégrant dans le paysage environnant (sombre, métal naturel...).

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de deux mètres (2m) sans excéder 4 m de long. Le mur sera réalisé en pierre de pays avec un appareillage se référant à la typologie locale ou en maçonnerie revêtue d'un enduit.
- Dans tous les cas :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (EDF, France télécom, ...) devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

→ 11.6. – *Autres équipements*

Un effort d'intégration par des dispositifs paysagers devra être recherché pour l'implantation des citernes à gaz ou à mazout ainsi que pour l'implantation des piscines hors sol.

Les panneaux solaires seront soit au sol, soit intégrés dans la pente de la couverture.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade sur rue.

→ 11.7. – *L123-1-5- 7*

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article UB12 : Stationnement

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

12.2. - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- dans le cas d'habitation individuelle, 2 places par logement créé
- dans le cas d'habitation collective une place de stationnement par logement de type 1 et 2, et deux places par logements de type 3 et plus

12.3. - Pour les bâtiments à usage d'activités, il est demandé une place de stationnement pour 60m² de SHON. En cas de bureaux ou commerces liés il pourra être autorisé un parking commun et diminuer à une place de stationnement pour 100m² de surface utile ou de vente.

12.4. - Pour les locations à usage de tourisme et d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre d'accueil (hôtel, gîte, meublé).

12.5 - Dispositions particulières : En cas d'impossibilité techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacement nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations en aménageant, sur un autre terrain lui appartenant situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Si le projet n'entre pas dans le cadre d'un cas prévu précédemment, des dispositions s'en approchant devront être prises afin d'assurer un stationnement satisfaisant.

Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article UB13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible notamment les haies naturelles constituées d'essences locales.

Lorsque ces plantations sont classées en EBC les dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme s'appliquent (voir article 11 des Dispositions Générales).

13.2. - Les clôtures de haies vives seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies essentiellement composées de conifères sont proscrites.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel. Ceci concerne en particulier le traitement des franges de zones UB avec les zones naturelles et agricoles.

13.4. – Les espaces boisés classés, repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

Article UB14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1. Dans le secteur UBv, le coefficient d'Occupation des Sols maximal autorisé est de 30%.

14.2. Autres secteurs : Non réglementé

ZONE AU

Caractéristique de la zone

Les zones AU sont des zones qui ne sont pas ou peu urbanisées.


Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ce sont des territoires d'extension urbaine future. Elles seront urbanisées sous certaines conditions. Elles ont pour vocation de recevoir à terme soit de l'habitat et les activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

A Pessines, les zones AU se localisent dans le Bourg et sa périphérie.

Article AU1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdits :

- toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- les opérations d'habitat groupés, les opérations d'aménagement ou d'équipement qui ne sont pas compatibles avec les «Orientations d'aménagement»
- toute construction isolée sauf celles mentionnées à l'article 2,
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.
- le stationnement des caravanes isolées, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- les terrains de camping et les habitations légères de loisirs (HLL)
- le gardiennage à ciel ouvert de caravanes,
- Les constructions, installations nouvelles et les opérations d'aménagement, à destination industrielle et agricole
- Toute construction ne permettant pas d'assurer la collecte des ordures ménagères dans les conditions fixées par le règlement de collecte

1.2 - Dans les secteurs concernés par les zones inondables repérées par le symbole  sur le plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article AU2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2. - Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectifs.

2.3 – Les occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère de la zone sous réserve que l'opération remplisse les conditions suivantes:

- que le programme et l'organisation de l'opération s'organisent autour d'un schéma d'aménagement qui doit être suffisamment cohérent avec l'aménagement de l'ensemble de la zone pour ne pas rendre impossible ou plus onéreux la poursuite de l'urbanisation de la zone, et qui soit compatible avec les principes définis dans la pièce « orientations d'aménagement »
- que les réseaux d'infrastructure nécessaires au branchement des équipements propres à l'opération existent ou soient programmés avec une capacité suffisante au droit du terrain sur lequel ces derniers sont implantés.

Article AU3 : Accès et voirie

→ Accès

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 – Une Autorisation d'Occupation du Sol peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.4 – Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et avoir une largeur minimum de 3,00m

3.5 – Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Voirie

3.6 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc). Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise minimum de 6 m excepté pour les voies mixtes et pour les voies à sens unique.

3.7 - Les voiries des programmes d'aménagement seront réalisées de façon à éviter les impasses, quand la configuration du terrain et les conditions de sécurité le permettent.

En cas d'impossibilité technique, les voies d'une longueur supérieure à 40 m (quarante mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre. Des modèles d'aménagement sont joints en annexe. Les placettes de retournement auront un rayon minimum de 10 m.

Article AU4 : desserte par les réseaux

→ Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre

les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

→ **Assainissement : Eaux domestiques**

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.4. – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation :

- les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) de qualité conforme aux dispositions règlementaires et adapté à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire.

- toute opération d'ensemble est subordonnée à la réalisation d'un réseau de collecte commun et de mini station dans l'attente du raccordement au réseau collectif. Les dispositifs d'assainissement autonome individuels sont interdits

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

→ **Assainissement : Eaux industrielles**

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

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

→ **Assainissement : Eaux pluviales**

4.9. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.10.- Exceptionnellement si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Dans ce cas, et en fonction de l'importance de l'opération, il pourra être exigé la création d'un système de rétention des eaux pluviales de façon à limiter le débit du rejet à ce qu'il était avant l'opération

4.11. – Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

→ **Réseaux souples :**

4.12. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.13. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article AU5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du zonage d'assainissement de la commune.

Pour les zones AU comportant des « Orientations d'aménagement », afin d'assurer une économie de l'espace, la taille des parcelles à bâtir aura une superficie maximale de 800m² par logement. Une mixité sera recherchée par la diversité de leur taille. La superficie moyenne par logement sur l'opération ne devra pas dépasser 600m² (hors espaces communs). Les dispositifs d'assainissement devront être conçus de manière à être raccordables au réseau d'assainissement.

Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5m de l'emprise des voies publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue

6.2. - Les dispositions du présent article **ne s'appliquent pas** :

- dans le cas où une construction située sur une parcelle limitrophe est implantée suivant une autre marge de recul, la construction pourra être implantée suivant la même marge de recul,
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel,
- aux terrasses non couvertes,

6.3. – Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

6.4. - Les principes d'aménagement devront être compatibles aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement ».

Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le côté situé en limite séparative :

- n'excède pas 4.00m de hauteur à l'égout du toit
- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4.00m

b) Soit, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux piscines couvertes ou non,
- aux abris de jardin

Dans le cas d'une opération d'aménagement (opérations groupées) ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas.

Article AU8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Tout nouveau bâtiment doit être édifié soit jointivement aux locaux à usage d'habitation, soit à un minimum de 3 m de ceux-ci.

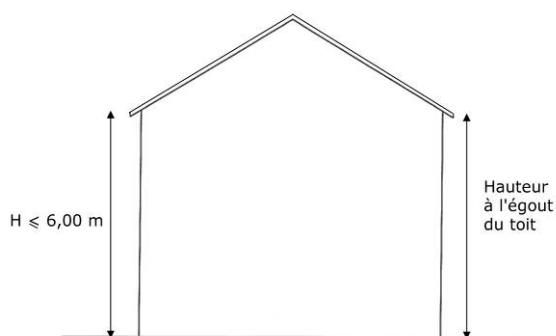
Article AU9 : emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est limitée à 60%.

Dans le cas d'une opération d'aménagement (opérations groupées) ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas.

Article AU10 : Hauteur des constructions

La hauteur est limitée à 6 m à l'égout du toit, par rapport au TN, correspondant à la hauteur d'une construction de type rez-de-chaussée plus un niveau.



Les équipements publics et / ou collectifs ne sont pas soumis à ces dispositions

Article AU11 : Aspect extérieur des constructions

→ 11.1. – Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les clôtures devront avoir une qualité architecturale adaptée à l'environnement bâti et paysager. Ils devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour seront interdits. Les petits volumes décrochés et arcades seront évités. Les constructions contemporaines et les constructions bioclimatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où par ses matériaux, couleurs et volumétrie elles s'intègrent dans l'environnement et avec le bâti avoisinant.

Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

→ 11.2. - *Toutes constructions*

□ **Implantation du bâti :**

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. La façade la plus longue des bâtiments devra être perpendiculaire à la pente, sauf dans le cas d'architecture contemporaine intégrée à l'environnement.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, il est préférable que les talus périphériques soient remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés à condition toutefois de ne pas contrarier le ruissellement des eaux naturelles du bassin versant.

Les constructions doivent s'adapter non seulement à la topographie originelle du sol mais également à celle des voies existantes ou à créer, notamment de manière à éviter des travaux d'adaptation sur l'emprise publique pour assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite aux constructions.

□ **Volumes, percements et style architectural :**

Les volumes seront simples, en évitant l'excès de découpes et saillies.

Lorsque l'aspect architectural des constructions neuves s'apparentera à l'architecture traditionnelle, les percements des baies et menuiseries respecteront les dispositions suivantes :

Dans le cas de volets roulants les coffres extérieurs ne sont pas autorisés

□ **Toitures :**

La toiture sera à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 28% à 33%. Toutefois, les toitures à plus de deux pans sont autorisées pour les constructions comportant plusieurs volumes ou les constructions à étage.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et annexes accolées au bâtiment principal à condition de conserver la même pente que le bâti existant.

Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles en terre cuite, canal ou romane, d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales, sauf dans le cas d'architecture contemporaine intégrée à l'environnement, de vérandas ou de parties de la toiture principale... Les toitures terrasses, et l'utilisation d'autres matériaux sont alors autorisés

❑ **Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs :**

Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de la couleur locale (ton pierre, sable de pays).

En ce sens le blanc pur, les ocres, les roses et couleurs vives, les tons gris ciment sont interdits.

L'aspect de l'enduit devra présenter une granulométrie fine. Les effets de relief et zébrures sont interdits.

Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du bourg et des villages (tôle ondulée, tuiles vernissées, ...) ainsi que les parements extérieurs ou détails de style néo-rural sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, etc.) est interdit.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve que leur coloris soit naturel, blanc cassés ou de couleur claire et d'apparence cérusé si l'ensemble de la construction est en bois. Le ton bois naturel est autorisé s'il s'intègre à l'environnement bâti.

Les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique pourront déroger à cette disposition dans la mesure où l'intégration dans l'environnement et avec le bâti avoisinant pourra être justifiée.

Dans le cas des constructions à usage d'activités, les bardages métalliques sont autorisés dans la mesure où leur couleur ne sera pas trop claire, trop brillante.

La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles locales du bâti et en particulier du bâti environnant. Les tuiles rouge vif, marron, vernissées sont interdites.

➔ **11.3. - Bâtiments annexes au bâtiment principal :**

❑ **Toitures :**

Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles du bâtiment principal, à l'exception des abris de jardin et annexes de moins de 20m².

Les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique pourront déroger à cette disposition dans la mesure où l'intégration dans l'environnement et avec le bâti avoisinant pourra être justifiée.

❑ **Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs :**

L'aspect des bâtiments annexes aux habitations devra être soigné, et être :

- soit réalisé en pierre locale
- soit revêtu d'un enduit. La couleur de l'enduit sera d'aspect identique à celle de l'habitation.

- Soit en bois pour les abris de jardin ou annexes de moins de 20 m².

Est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel...

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses ne peuvent être laissés apparents.

→ 11.4. – Clôtures

Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel d'une hauteur maximale de 1.60m
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif en clairevoie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,60 m. Ce mur sera conçu en pierre de pays avec un appareillage se référant à la typologie locale ou d'une maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur et d'aspect en harmonie avec la façade de la construction principale et/ou du mur mitoyen s'il existe.
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (couleurs foncées et neutres) ou teinte métal naturel). Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif. Les murets de soutènement apparents sont autorisés s'ils n'excèdent pas vingt centimètres (20cm) de hauteur

Les clôtures maçonnées doivent être réalisés de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton sont interdits.

Les clôtures en limite séparative devront être constituées :

- soit d'un grillage métallique fin, de teinte s'intégrant dans le paysage environnant (sombre, métal naturel...)
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique fin, de teinte s'intégrant dans le paysage environnant (sombre, métal naturel...).
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de deux mètres (2m) sans excéder 4 m de long. Le mur sera réalisé en pierre de pays avec un appareillage se référant à la typologie locale ou en maçonnerie revêtue d'un enduit.
- Dans tous les cas :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (EDF, France télécom, ...) devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

→ 11.5. – Autres équipements

Un effort d'intégration par des dispositifs paysagers devra être recherché pour l'implantation des citernes à gaz ou à mazout ainsi que pour l'implantation des piscines hors sol.

Les panneaux solaires seront soit au sol, soit intégrés dans la pente de la couverture.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade sur rue.

Article AU12 : Stationnement

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

12.2. - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Deux places de stationnement par logement dans le cas d'habitation individuelle
- une place de stationnement par logement < 40m² de SHON dans le cas d'habitation collective et deux places par logements > 40m² de SHON dans le cas d'habitation collective

12.3. - Pour les bâtiments à usage d'activités, il est demandé une place de stationnement pour 35 m² de SHON. En cas de bureaux ou commerce lié il pourra être autorisé un parking commun et diminuer à une place de stationnement pour 50 m² de surface utile ou de vente.

12.4. - Pour les locations à usage de tourisme et d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre d'accueil (hôtel, gîte, meublé).

12.6. – Les opérations d'aménagement (opérations groupées) comporteront de plus 1 place de parking visiteurs pour 3 logements réalisés sous forme de parkings végétalisés par « poches » de 2 minimum et le nombre de places nécessaires aux personnes handicapées, suivant la réglementation. (voir documents d'info en annexe).

Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Les entrées principales des zones à aménager seront paysagées.

13.2. - Les espaces restant libres de toute construction, devront être simplement aménagés et ou plantés.

13.3. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées

13.4. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies de conifères sont proscrites.

13.5. - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.

13.6. - Les principes d'aménagement se conformeront aux schémas d'aménagement joints au document « Orientations d'Aménagement »

13.7. – Les opérations d'aménagement (opérations groupées) comporteront des espaces verts communs d'une superficie minimum (hors voirie) de 3% de la surface totale. Ces espaces verts seront composés avec l'espace public et ne seront en aucun cas aménagés dans des espaces résiduels.

13.8 - Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE AUE

Caractéristique de la zone


La zone AUE est une zone pas ou peu urbanisée. Elle correspond à des espaces à caractère naturel ouverts à l'urbanisation.

La zone AUE correspond au secteur d'extension urbaine à vocation d'équipements collectifs.

Article AUE1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites :

- toute construction, extension de construction existante et installation qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- toutes constructions excepté celles destinées aux équipements publics ou collectifs
- les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets, à l'exception de dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des équipements implantés dans la zone

1.2 - Dans les secteurs concernés par les zones inondables repérées par le symbole  sur le plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article AUE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.2 - Les installations classées soumises au régime de déclaration sous réserve du respect de la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

Article AUE3 : Accès et voirie

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 – Une Autorisation d'Occupation du Sol peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.4 – Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et avoir une largeur minimum de 3,00m

3.5 – Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Voirie

3.6 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc). Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'emprise minimum de 6 m excepté pour les voies mixtes et pour les voies à sens unique.

3.7 - Les voiries des programmes d'aménagement seront réalisées de façon à éviter les impasses, quand la configuration du terrain et les conditions de sécurité le permettent.

En cas d'impossibilité technique, les voies d'une longueur supérieure à 40 m (quarante mètres) se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour sans manœuvre. Des modèles d'aménagement sont joints en annexe. Les placettes de retournement auront un rayon minimum de 10 m.

Article AUE4 : Desserte par les réseaux

→ Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

→ Assainissement : Eaux domestiques

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.4. – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) de qualité conforme aux dispositions réglementaires et adapté à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire.

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

→ Assainissement : Eaux industrielles

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à

laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

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

→ **Assainissement : Eaux pluviales**

4.9. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.10.- Exceptionnellement si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Dans ce cas, et en fonction de l'importance de l'opération, il pourra être exigé la création d'un système de rétention des eaux pluviales de façon à limiter le débit du rejet à ce qu'il était avant l'opération

4.11. – Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

→ **Réseaux souples :**

4.12. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.13. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article AUE5 : Caractéristique des terrains

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du zonage d'assainissement de la commune.

Article AUE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions et leurs extensions doivent être implantées à cinq mètres (5.00m) au moins de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Ces règles s'appliqueront à chacune des parcelles issues d'une autorisation de lotir, qu'elle soit sous la forme de déclaration préalable ou de permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division. Il ne sera pas fait application de l'article R 123.10.1 du Code de l'Urbanisme.

Article AUE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le côté situé en limite séparative :

- n'excède pas 4.00m de hauteur à l'égout du toit
- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4.00m

b) Soit, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article AUE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article AUE9 : Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article AUE10 : Hauteur des constructions

Non règlementé

Article AUE11 : Aspect extérieur

→ 11.1. – Généralités

Les constructions doivent s'adapter non seulement à la topographie originelle du sol mais également à celle des voies existantes ou à créer, notamment de manière à éviter des travaux d'adaptation sur l'emprise publique pour assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite aux constructions.

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les clôtures devront s'intégrer au paysage urbain environnant et avoir une qualité architecturale adaptée, ils devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où elle s'intègre à l'environnement bâti et rappelle quelques éléments de l'architecture traditionnelle (par sa volumétrie, ses types de matériaux, sa couleur, ...). Ces dispositions dérogent aux dispositions suivantes.

11.2. - Les revêtements extérieurs

- Les revêtements seront en harmonie avec ceux du bâti existant
- Pour toutes les constructions, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

11.3. - Les clôtures

Les travaux de clôture feront l'objet d'une demande d'AUTORISATION DU DROIT DES SOLS.

- Les clôtures en façade sur le domaine public et sur les voies privées, seront constituées d'un grillage métallique fin de couleur foncé, s'il est doublé d'une haie vive celle-ci comprendra des essences locales diversifiées.
- Les clôtures avec poteaux en béton et les panneaux béton sont interdites qu'elle que soit leur hauteur.

Article AUE12 : Stationnement

12.1. – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf impossibilité technique.

Article AUE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies naturelles constituées d'essences locales seront préservées au maximum.

13.2. - Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites d'essences locales. Les haies mélangées et les essences indiquées dans la palette végétale jointe en annexe sont recommandées. Les haies de conifères constituées d'une seule espèce sont à proscrire.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

Article AUE14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non règlementé

ZONE 1AUL

Caractéristique de la zone

La zone 1AUL est une zone qui correspond à des espaces à caractère naturel non ouverts à l'urbanisation. Ces territoires d'extension future sont inconstructibles en l'état.

L'urbanisation des zones 1AUL est différée ; Leur ouverture à l'urbanisation sera possible suite à une procédure de modification du PLU afin de rendre constructible ces terrains.

Ces espaces ont pour vocation de recevoir à terme des constructions et installations liées aux activités équestres de loisirs, de sport, d'enseignement, d'accueil et d'élevage

Cette zone se situe dans le secteur du Petit Rullaud.

Article 1AUL1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics.

Article 1AUL2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1 - Hors du cadre de la zone, toutes installations nouvelles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

Article 1AUL3 : Accès et voirie

Non réglementé

Article 1AUL4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article 1AUL5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article 1AUL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Pour toute construction ou installation techniques nouvelle autorisée dans la zone - nécessaire au fonctionnement des réseaux publics – l'implantation est libre, dès lors qu'elle est bien intégrée, notamment par son implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 1AUL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Pour toute construction ou installation techniques nouvelle autorisée dans la zone - nécessaire au fonctionnement des réseaux publics – l'implantation est libre, dès lors qu'elle est bien intégrée, notamment par son implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article 1AUL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUL9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article 1AUL10 : Hauteur des constructions

Non réglementé

Article 1AUL11 : Aspect extérieur

Non réglementé

Article 1AUL12 : Stationnement

Non réglementé

Article 1AUL13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Non réglementé

Article 1AUL14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (coefficient d'occupation du sol)

Non réglementé

ZONE N

Caractéristique de la zone

Les zones N correspondent à des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.


Ces zones sont peu ou pas équipées. Un principe d'inconstructibilité permettant l'évolution du bâti existant s'y applique.

On distingue un secteur au sein de la zone N : le secteur Nh qui correspond aux écarts habités de la commune, et où l'évolution du bâti existant est autorisée.

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles, sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs et de celles autorisées à l'article 2.

1.3 - Dans les secteurs concernés par les zones inondables repérées par le symbole  sur le plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article N2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysager et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et de l'activité agricole.

2.2. – Les abris destinés aux élevages familiaux ou aux animaux de loisirs à condition de respecter les diverses réglementations en vigueur, de ne pas dépasser 3 m de hauteur, d'être constitué de matériaux naturel type bardage bois et d'avoir une emprise au sol inférieure à 20m² par unité foncière.

2.3. – Sont autorisés pour les constructions existantes :

- L'aménagement, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre, la remise en état, le changement de destination des constructions existantes sur l'unité foncière, à condition de respecter le caractère naturel du site et qu'ils soient compatibles avec les équipements existants
- Les extensions contiguës des constructions existantes sur l'unité foncière à condition de respecter le caractère naturel du site et qu'ils soient compatibles avec les équipements existants et que les dites extensions ne constituent pas à elles seules un ou plusieurs nouveaux logements, une ou plusieurs nouvelles activités :
 - de l'ordre de 100% pour les bâtiments dont l'emprise au sol d'origine est inférieure à 50m² à la date d'approbation du PLU

- de l'ordre de 30% pour les bâtiments dont l'emprise au sol d'origine est supérieure à 50m² à la date d'approbation du PLU
- Les annexes, dont la SHOB totale est inférieure à 25 m² sur l'unité foncière

2.4. - Un permis de démolir devra être déposé et obtenu avant toute démolition de bâtiment existant.

Article N3 : accès et voirie

→ Accès

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.4 – Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et avoir une largeur minimum de 3,00m

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

→ Voirie

3.6 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

Article N4 : desserte par les réseaux

→ Eau potable

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

→ Assainissement : Eaux domestiques

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.4. – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) de qualité conforme aux dispositions réglementaires et adapté à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire.

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

→ **Assainissement : Eaux industrielles**

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

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

→ **Assainissement : Eaux pluviales**

4.9. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.10.- Exceptionnellement si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Dans ce cas, et en fonction de l'importance de l'opération, il pourra être exigé la création d'un système de rétention des eaux pluviales de façon à limiter le débit du rejet à ce qu'il était avant l'opération

4.11. – Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

→ **Réseaux souples :**

4.12. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.132. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du zonage d'assainissement de la commune.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 m de l'emprise des voies publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue

6.2. - Toutefois, les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas :

- aux voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m)
- aux extensions mesurées situées dans le prolongement du bâti existant, si l'environnement le justifie
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.
- aux terrasses non couvertes

6.3. - Des constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant. La construction à l'alignement est autorisée, si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

6.4 – Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe de la RD125 et de la RD131 et à 35 mètres au moins de celui de la RN2150.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le côté situé en limite séparative :

- n'excède pas 4.00m de hauteur à l'égout du toit
- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4.00m

b) Soit, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux extensions et surélévations de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition que celles-ci n'empiètent pas sur la marge de recul observée par l'existant
- aux terrasses non couvertes,
- aux piscines non couvertes,
- aux abris de jardin

Article N8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Tout nouveau bâtiment doit être édifié soit jointivement aux locaux à usage d'habitation, soit à un minimum de 3 m de ceux-ci.

Article N9 : emprise au sol des constructions

L'emprise des constructions ne devra pas dépasser 30% de l'unité foncière.

Article N10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.1. - La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement. Elle sera au maximum de six mètres pour les extensions et de trois mètres maximum pour les annexes.

10.2. - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.3. - la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions

→ 11.1. – Généralités

Le permis de construire ou l'autorisation de clôture peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les clôtures devront avoir une qualité architecturale adaptée à l'environnement bâti et paysager. Ils devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les effets de tour seront interdits. Les petits volumes décrochés et arcades seront évités. Les constructions contemporaines et les constructions bioclimatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où par ses matériaux, couleurs et volumétrie elles s'intègrent dans l'environnement et avec le bâti avoisinant.

Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

→ 11.2. - Toutes constructions

□ Implantation du bâti :

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. La façade la plus longue des bâtiments devra être perpendiculaire à la pente, sauf dans le cas d'architecture contemporaine intégrée à l'environnement.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, il est préférable que les talus périphériques soient remodelés avec des pentes en

harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés à condition toutefois de ne pas contrarier le ruissellement des eaux naturelles du bassin versant.

Les constructions doivent s'adapter non seulement à la topographie originelle du sol mais également à celle des voies existantes ou à créer.

❑ **Volumes, percements et style architectural :**

Les volumes seront simples, en évitant l'excès de découpes et saillies.

Lorsque l'aspect architectural des constructions neuves s'apparentera à l'architecture traditionnelle, les percements des baies et menuiseries respecteront les dispositions suivantes :

Dans le cas de volets roulants les coffres extérieurs ne sont pas autorisés

❑ **Toitures :**

La toiture sera à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 28% à 33%. Toutefois, les toitures à plus de deux pans sont autorisées pour les constructions comportant plusieurs volumes ou les constructions à étage.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et annexes accolées au bâtiment principal à condition de conserver la même pente que le bâti existant.

Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles en terre cuite, canal ou romane, d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales, sauf dans le cas d'architecture contemporaine intégrée à l'environnement, de vérandas ou de parties de la toiture principale... Les toitures terrasses, et l'utilisation d'autres matériaux sont alors autorisés

❑ **Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs :**

Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de la couleur locale (ton pierre, sable de pays).

En ce sens le blanc pur, les ocres, les roses et couleurs vives, les tons gris ciment sont interdits.

L'aspect de l'enduit devra présenter une granulométrie fine. Les effets de relief et zébrures sont interdits.

Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du bourg et des villages (tôle ondulée, tuiles vernissées, ...) ainsi que les parements extérieurs ou détails de style néo-rural sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, etc.) est interdit.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve que leur coloris soit naturel, blanc cassés ou de couleur claire et d'apparence cérusé si l'ensemble de la construction est en bois. Le ton bois naturel est autorisé s'il s'intègre à l'environnement bâti.

Les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique pourront déroger à cette disposition dans la mesure où l'intégration dans l'environnement et avec le bâti avoisinant pourra être justifiée.

Dans le cas des constructions à usage d'activités, les bardages métalliques sont autorisés dans la mesure où leur couleur ne sera pas trop claire, trop brillante.

La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles locales du bâti et en particulier du bâti environnant. Les tuiles rouge vif, marron, vernissées sont interdites.

→ 11.3. - *Bâtiments annexes au bâtiment principal :*

□ Toitures :

Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles du bâtiment principal, à l'exception des abris de jardin et annexes de moins de 20m².

Les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique pourront déroger à cette disposition dans la mesure où l'intégration dans l'environnement et avec le bâti avoisinant pourra être justifiée.

□ Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs :

L'aspect des bâtiments annexes aux habitations devra être soigné, et être :

- soit réalisé en pierre locale
- soit revêtu d'un enduit. La couleur de l'enduit sera d'aspect identique à celle de l'habitation.
- Soit en bois pour les abris de jardin ou annexes de moins de 20 m².

Est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel...

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses ne peuvent être laissés apparents.

→ 11.4- *Prescriptions particulières pour le bâti ancien existant*

Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.

- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.

- Conseils gratuits auprès du C.A.U.E 17 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90

- Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17 : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.

Les surélévations, les modifications d'aspect des volumes existants façades toitures doivent être conformes aux règles relatives au bâti ancien.

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourage de baies, corniches doivent être préservés. La pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte

Les murs de moellons devront être enduits à fleur de moellons (pour les maisons d'habitations et édifices publics).

Les murs de moellons de dépendances et clôtures doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton sable clair ou pierre de pays.

En ce sens le blanc pur, les ocres, les roses et couleurs vives, les tons gris ciment sont interdits.

❑ **Pour les toitures et matériaux de couvertures :**

Les toitures doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles canal en courants et chapeaux, type tuile tige de botte
- éventuellement réemploi des tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures des tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites pour les bâtiments principaux et pour les dépendances.

La pente des couvertures en ardoise sera comprise entre 35° et 50°.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc ou alu, le PVC est proscrit.

Les épis de faîtage et souche de cheminées seront maintenus.

Les toitures terrasses sont interdites sauf impossibilité technique et petites surfaces. Les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique pourront déroger à cette disposition dans la mesure où l'intégration dans l'environnement et avec le bâti avoisinant pourra être justifiée.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent au volume bâti existant par leur volume et leurs matériaux et qu'elles ne dénaturent pas le bâtiment existant et son environnement.

❑ **Pour les percements :**

L'ordonnancement des façades sera respecté. Les ouvertures seront à dominante verticale.

Des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 40 cm de largeur par 60 cm de hauteur.

Le percement de portes d'entrée nouvelles en façade devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade sans excéder 1,10 m de largeur, sauf édifices publics et bâtiments d'exploitation ou artisanaux.

Les percements des commerces et garages privatifs devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

Les percements en couverture côté façade doivent être limités à des châssis de toit de petite dimension (autour de 40X60) et devront être intégrés dans la toiture

❑ **Pour les clôtures :**

Sauf implantation de constructions nouvelles ou modifications de l'emprise de l'espace public, les clôtures maçonnées doivent être conservées sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les murs de clôtures traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être préservés.

➔ **11.5. – Clôtures**

Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée d'une emprise supérieure à 4 mètres devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel de 1.20m à 1.60m de hauteur maximale (ou de hauteur égale au mur mitoyen lorsque celui-ci excède deux mètres).

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif en clairevoie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,60 m. Ce mur sera conçu en pierre de pays avec un appareillage se référant à la typologie locale ou d'une maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur et d'aspect en harmonie avec la façade de la construction principale et du mur mitoyen s'il existe.
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel). Il est recommandé d'implanter le grillage côté privatif. Les murets de soutènement apparents sont autorisés s'ils n'excèdent pas vingt centimètres (20cm) de hauteur. Les poteaux supportant le grillage seront soit en bois soit en métal. Les poteaux béton sont interdits.

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton sont interdits.

Les clôtures en limite séparative devront être constituées :

- soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (couleur sombre ou teinte métal naturel)
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de deux mètres (2m) depuis la construction principale sans excède 4 m de long et à condition qu'il ne donne pas sur un espace agricole ou naturel.

□ Dans tous les cas :

Les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente devront suivre la pente afin d'éviter une construction « en escalier ».

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (EDF, France télécom, ...) devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

➔ 11.6. – *Autres équipements*

Un effort d'intégration par des dispositifs paysagers devra être recherché pour l'implantation des citernes à gaz ou à mazout ainsi que pour l'implantation des piscines hors sol.

Les panneaux solaires seront soit au sol, soit intégrés dans la pente de la couverture.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade sur rue.

➔ 11.7. – *L123-1-5-7*

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article N12 : Stationnement

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

Article N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible notamment les haies naturelles constituées d'essences locales.

13.2. - Les clôtures de haies vives seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies essentiellement composées de conifères sont proscrites.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.4. – Les espaces boisés classés, repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

13.5 - Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'Occupation des Sols maximal autorisé est de 30%.

ZONE NP

Caractéristique de la zone

Zones naturelles de protection du patrimoine paysager et environnemental, inconstructibles.


Article NP1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1. - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2. - Sont en particulier interdits :

- Les dépôts de ferraille, de véhicules accidentés ou usagés, de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière ; de déchets de toute nature.

1.3. - Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles, y compris les affouillements, les exhaussements du sol et remblaiements, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

1.4 - Dans les secteurs concernés par les zones inondables repérées par le symbole  sur le plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites

Article NP2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

2.1. – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs à condition qu'elles s'intègrent à l'environnement

2.2. - Les constructions légères destinées à l'abri des animaux à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² par unité foncière tels que le bois

2.3. - les clôtures et murs de soutènement à condition qu'ils soient intégrés dans l'environnement naturel, par leur nature, leur matériaux, leur couleur

2.4. - les équipements et construction publics d'infrastructures (voirie et réseaux notamment nécessités par le traitement des eaux usées, ainsi que les infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel

2.5. - les aménagements publics légers liés à la découverte de la commune à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel

Article NP3 : accès et voirie

→ Accès

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de

la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.4 – Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et avoir une largeur minimum de 3,00m

3.5 – Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toute demande d'Autorisation d'Occupation du Sol sera accompagnée si nécessaire des pièces décrivant l'organisation et l'aménagement des accès au terrain.

→ **Voirie**

3.6 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc...) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, ...etc

Article NP4 : desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

→ **Assainissement : Eaux domestiques**

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.4. – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) de qualité conforme aux dispositions réglementaires et adapté à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire.

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

→ **Assainissement : Eaux industrielles**

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à

laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

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

→ **Assainissement : Eaux pluviales**

4.9. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.10.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.11. – Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

→ **Réseaux souples :**

4.12. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.13. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article NP5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du zonage d'assainissement de la commune.

Article NP6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions ou installations autorisées dans la zone seront implantées à 5m de l'alignement des voies et à 100m de part et d'autre de l'axe de la RCEA, conformément à l'application de l'article L111-1-4.

6.2 – L'implantation des constructions techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif est libre par rapport à l'alignement dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.

Article NP7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics seront implantées soit à l'alignement soit en recul.

Dans le cas où la construction, ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article NP8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article NP9 : emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article NP10 : Hauteur des constructions

10.1. - La hauteur des constructions sera limitée à 3m, à l'exception des constructions techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas soumis à cette disposition.

Article NP11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'adapter non seulement à la topographie originelle du sol mais également à celle des voies existantes ou à créer.

11.1 - Les abris légers pour animaux devront être constitués d'éléments rappelant l'environnement naturel tel que le bois.

11.2 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec l'environnement naturel.

Elles seront composées soit :

- d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage
- soit d'une haie champêtre composée d'essences locales doublée éventuellement d'un grillage.
- 11.3 - Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article NP12 : Stationnement

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

Article NP13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment seront préservées chaque fois que cela est possible notamment les haies naturelles constituées d'essences locales.

13.2. - Les clôtures de haies vives seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies essentiellement composées de conifères sont proscrites.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel.

13.4. - Les espaces boisés classés, repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

13.5 - Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article NP14 : Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS

ZONE A

Caractéristique de la zone


Les zones A concernent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seuls les exploitants agricoles peuvent y réaliser des constructions liées au fonctionnement de l'exploitation y compris le logement de fonction.

Un secteur Ap est créé. Il s'agit d'espaces dédiés à la culture, inconstructibles en raison de leur valeur paysagère et environnementale.

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites :

1.1 - Sont interdites toutes constructions, extensions de constructions existantes et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, serait incompatibles avec le caractère du voisinage, la salubrité, la sécurité publique, ou avec la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.2 - Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à une activité agricole à l'exception de celles autorisées à l'article 2

1.3 - Dans les secteurs concernés par les zones inondables repérées par le symbole  sur le plan de zonage, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites

1.4 – **Dans le secteur Ap** Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles, y compris les affouillements et les exhaussements du sol, sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article A2 occupations et utilisations du sol soumises à conditions :

Dans la zone A excepté le secteur Ap, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

2.2. - Les affouillements et les exhaussements du sol peuvent être permis, à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement paysagé et qu'ils soient nécessaires au vu des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

2.3 – Les équipements d'exploitation, les ouvrages, aménagements et constructions, directement liés à l'activité agricole ou à l'élevage, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration ; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles (qu'il s'agisse d'un aménagement des bâtiments existants, d'extension ou de construction nouvelle). Ces constructions sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, à des exigences techniques ou en cas de déplacement ou de création d'un nouveau siège,
- et qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.

2.4 - Les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole ainsi que les activités accessoires à l'activité agricole de

la zone, tel que l'agrotourisme (qu'il s'agisse d'un aménagement des bâtiments existants, d'extension mesurée ou de construction nouvelle). Ces constructions sont autorisées sous réserve :

- D'être occupés par un exploitant agricole en activité,
- que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires,
- que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation,
- et que la construction des bâtiments agricoles précède ou s'effectue ou s'effectue simultanément à celle des bâtiments d'habitation et/ou des activités accessoires.

2.5 - Les constructions et installations annexes aux habitations et activités autorisées dans la zone (garage, abri de jardins, atelier, piscines privées...) sous réserve :

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m des bâtiments dont ils dépendent,
- et que leur aspect extérieur s'intègre dans le paysage.

2.6 - Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-3-1 du code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole

2.7 - Les clôtures à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'exercice de l'activité agricole et qu'elles s'intègrent dans le paysage.

2.8 - Les aires naturelles de camping sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition que l'activité soit liée à l'activité agricole ;

2.9. – **Dans le secteur Ap**, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêts collectifs à conditions qu'elles s'intègrent à l'environnement naturel
- les équipements et constructions publics d'infrastructures (voirie et réseaux notamment nécessités par le traitement des eaux usées, ainsi que les infrastructures à usage collectif liées aux aménagements piétons et cyclables) à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel
- les aménagements publics légers liés à la découverte de la commune à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel

Article A3 : accès et voirie

→ Accès

3.1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, de caractéristiques techniques suffisantes et adaptée à la nature de la construction instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 - Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de

la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

3.4 – Les accès doivent être adaptés aux caractéristiques de l'opération et avoir une largeur minimum de 3,00m

3.5 – Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toute demande d'Autorisation d'Occupation du Sol sera accompagnée si nécessaire des pièces décrivant l'organisation et l'aménagement des accès au terrain.

→ **Voirie**

3.5 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent (y compris piétons, cyclistes, etc.) et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules des services publics (secours, collecte des ordures ménagères, etc.).

Article A4 : desserte par les réseaux

→ **Eau potable**

4.1. - Toute construction d'habitation de bâtiment industriel ou artisanal et d'une manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doivent être alimentés en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

4.2. M. Le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

→ **Assainissement : Eaux domestiques**

4.3. – Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe.

4.4. – En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) de qualité conforme aux dispositions réglementaires et adapté à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire.

4.5. – Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif ; les eaux usées non traitées seront rejetées au réseau public d'assainissement.

4.6. – Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

→ **Assainissement : Eaux industrielles**

4.7. – Le rejet d'eaux industrielles ou de type industriel dans le réseau public d'eaux usées doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à

laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements.

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

→ **Assainissement : Eaux pluviales**

4.9. – Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

4.10.- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

4.11. – Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public d'eau pluviale devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

→ **Réseaux souples :**

4.12. - Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de téléphone, selon les normes en vigueur, ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

4.13. - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (électricité, téléphone...) dans la partie privative doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue par le service gestionnaire.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains devront permettre le respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement des eaux usées et des dispositions du zonage d'assainissement de la commune.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. - Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 m de l'emprise des voies publiques ou de la limite d'emprise qui s'y substitue

6.2. - Toutefois, les dispositions du précédent alinéa ne s'appliquent pas :

- aux voies réservées à un usage piéton ou cycliste d'une emprise inférieure à trois mètres (3,00 m)
- aux extensions mesurées situées dans le prolongement du bâti existant, si l'environnement le justifie
- aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics dès lors qu'elles soient bien intégrées, notamment par leur implantation, dans l'environnement bâti ou naturel.
- aux terrasses non couvertes,

6.3. - Des constructions peuvent être implantées à l'alignement pour préserver le caractère architectural traditionnel de l'habitat existant. La construction à l'alignement est autorisée, si les parcelles situées de part et d'autre du projet sont construites à l'alignement.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Soit les constructions sont édifiées en limite séparative, sous réserve que le côté situé en limite séparative :

- n'excède pas 4.00m de hauteur à l'égout du toit
- soit de hauteur inférieure ou égale ou sensiblement équivalente à la construction mitoyenne si celle-ci excède 4.00m

b) Soit, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas

- aux bâtiments existants qui ne respectent pas la règle à condition de ne pas empiéter sur la marge de recul observée par l'existant
- aux terrasses couvertes ou non,
- aux piscines couvertes ou non,
- aux abris de jardin

Article A8 : implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Tout nouveau bâtiment doit être édifié soit jointivement aux locaux à usage d'habitation, soit à un minimum de 3 m de ceux-ci.

Article A9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article A10 : Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est calculée à l'égout du toit. Sur les terrains en pente la cote de hauteur applicable est la cote moyenne.

10.2 - Toute construction nouvelle ne peut dépasser six mètres (6,00 m) pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur des autres constructions est fixée à 8.00m au faitage, sauf impératifs techniques particuliers liés à l'exploitation.

10.3 - Les constructions techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette disposition.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions

→ 11.1. – Généralités

n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.

Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les clôtures devront avoir une qualité architecturale adaptée à l'environnement bâti et paysager. Ils devront respecter les couleurs, toitures, et formes de l'architecture traditionnelle de la commune. De ce fait toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région. Les petits volumes décrochés et arcades seront évités. Les constructions contemporaines et les constructions bioclimatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

L'architecture contemporaine et bioclimatique est autorisée dans la mesure où par ses matériaux, couleurs et volumétrie elles s'intègrent dans l'environnement et avec le bâti avoisinant.

Les bâtiments à caractère précaire ou dont le vieillissement des matériaux constitutifs est rapide seront proscrits.

→ 11.2. - *Toutes constructions à usage d'habitat*

□ **Implantation du bâti :**

L'adaptation de la construction au terrain se fera de façon à ce qu'elle épouse au mieux la pente du terrain, en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain. La façade la plus longue des bâtiments devra être perpendiculaire à la pente, sauf dans le cas d'architecture contemporaine intégrée à l'environnement.

Dans le cas où une adaptation au sol nécessite inévitablement des terrassements, il est préférable que les talus périphériques soient remodelés avec des pentes en harmonie avec le terrain naturel et recouverts en terre végétale et revégétalisés à condition toutefois de ne pas contrarier le ruissellement des eaux naturelles du bassin versant.

Les constructions doivent s'adapter non seulement à la topographie originelle du sol mais également à celle des voies existantes ou à créer.

□ **Volumes, percements et style architectural :**

Les volumes seront simples, en évitant l'excès de découpes et saillies.

Les effets de tour seront interdits.

Lorsque l'aspect architectural des constructions neuves s'apparentera à l'architecture traditionnelle, les percements des baies et menuiseries respecteront les dispositions suivantes :

Dans le cas de volets roulants les coffres extérieurs ne sont pas autorisés

□ **Toitures :**

La toiture sera à deux pans, les pentes seront d'inclinaison identique variant de 28% à 33%. Toutefois, les toitures à plus de deux pans sont autorisées pour les constructions comportant plusieurs volumes ou les constructions à étage.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les extensions et annexes accolées au bâtiment principal à condition de conserver la même pente que le bâti existant.

Le faîtage est parallèle à la plus grande largeur de la construction.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Les couvertures seront réalisées avec des tuiles en terre cuite, canal ou romane, d'aspect similaire aux tuiles traditionnelles locales, sauf dans le cas d'architecture contemporaine intégrée à l'environnement, de vérandas ou de parties de la toiture principale... Les toitures terrasses, et l'utilisation d'autres matériaux sont alors autorisés

□ **Matériaux – couleurs - revêtements extérieurs :**

Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays avec un appareillage se référant à la typologie locale, soit enduit de la couleur locale (ton pierre, sable de pays).

En ce sens le blanc pur, les ocres, les roses et couleurs vives, les tons gris ciment sont interdits.

L'aspect de l'enduit devra présenter une granulométrie fine. Les effets de relief et zébrures sont interdits.

Certains matériaux ou détails architecturaux incompatibles avec le caractère du bourg et des villages (tôle ondulée, tuiles vernissées, ...) ainsi que les parements extérieurs ou détails de style néo-rural sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, etc.) est interdit.

Les bardages bois sont autorisés sous réserve que leur coloris soit naturel, blanc cassés ou de couleur claire et d'apparence cèrusé si l'ensemble de la construction est en bois. Le ton bois naturel est autorisé s'il s'intègre à l'environnement bâti.

Les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique pourront déroger à cette disposition dans la mesure où l'intégration dans l'environnement et avec le bâti avoisinant pourra être justifiée.

Dans le cas des constructions à usage d'activités, les bardages métalliques sont autorisés dans la mesure où leur couleur ne sera pas trop claire, trop brillante.

La couleur des couvertures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec les couleurs traditionnelles locales du bâti et en particulier du bâti environnant. Les tuiles rouge vif, marron, vernissées sont interdites.

→ 11.3. - Bâtiments annexes au bâtiment principal :

L'aspect des bâtiments annexes aux habitations devra être soigné, et être :

- soit réalisé en pierre locale
- soit revêtu d'un enduit. La couleur de l'enduit sera d'aspect identique à celle de l'habitation.
- Soit en bois pour les abris de jardin ou annexes de moins de 20 m².

Est interdit pour les toitures et les parois verticales, l'usage de matériaux brillants : tôle galvanisée à nu, aluminium naturel...

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment non traités, briques creuses ne peuvent être laissés apparents.

Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles du bâtiment principal.

Les toitures des annexes devront être d'aspect identique à celles du bâtiment principal, à l'exception des abris de jardin et annexes de moins de 20m².

Les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique pourront déroger à cette disposition dans la mesure où l'intégration dans l'environnement et avec le bâti avoisinant pourra être justifiée.

→ 11.4- Prescriptions particulières pour le bâti ancien existant

Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.

- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (Guide de la maison saintongaise). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.

- Conseils gratuits auprès du C.A.U.E 17 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90

- Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17 : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.

Les surélévations, les modifications d'aspect des volumes existants façades toitures doivent être conformes aux règles relatives au bâti ancien.

Les murs de pierre de taille, les chaînages, entourage de baies, corniches doivent être préservés. La pierre de taille ne sera pas recouverte d'enduit, ni peinte

Les murs de moellons devront être enduits à fleur de moellons (pour les maisons d'habitations et édifices publics).

Les murs de moellons de dépendances et clôtures doivent être rejointoyés à fleur de moellons ou laissés d'aspect pierre sèche

Les enduits doivent être composés de telle manière que l'ensemble fini soit de ton sable clair ou pierre de pays.

En ce sens le blanc pur, les ocres, les roses et couleurs vives, les tons gris ciment sont interdits.

□ Pour les toitures et matériaux de couvertures :

Les toitures doivent être réalisées, modifiées ou révisées suivant l'aspect initial de l'édifice :

- tuiles canal en courants et chapeaux, type tuile tige de botte
- éventuellement réemploi des tuiles anciennes en chapeaux.

Les couvertures des tuiles en couvrant (chapeaux) seules sur support ondulé sont interdites pour les bâtiments principaux et pour les dépendances.

La pente des couvertures en ardoise sera comprise entre 35° et 50°.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront réalisées en zinc ou alu, le PVC est proscrit.

Les épis de faitage et souche de cheminées seront maintenus.

Les toitures terrasses sont interdites sauf impossibilité technique et petites surfaces. Les constructions d'architecture contemporaine et bioclimatique pourront

déroger à cette disposition dans la mesure où l'intégration dans l'environnement et avec le bâti avoisinant pourra être justifiée.

Les vérandas sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent au volume bâti existant par leur volume et leurs matériaux et qu'elles ne dénaturent pas le bâtiment existant et son environnement.

□ **Pour les percements :**

L'ordonnement des façades sera respecté. Les ouvertures seront à dominante verticale.

Des percements de petite taille pour locaux techniques ou fonctions non habitables (WC, etc.) pourront s'inscrire en complément de percements existants sous réserve de ne pas dépasser 40 cm de largeur par 60 cm de hauteur.

Le percement de portes d'entrée nouvelles en façade devra s'inscrire dans une baie existante ou dans la composition de la façade sans excéder 1,10 m de largeur, sauf édifices publics et bâtiments d'exploitation ou artisanaux.

Les percements des commerces et garages privés devront s'intégrer à la composition de l'édifice ou s'inscrire dans des baies existantes.

Les percements en couverture côté façade doivent être limités à des châssis de toit de petite dimension (autour de 40X60) et devront être intégrés dans la toiture

□ **Pour les clôtures :**

Sauf implantation de constructions nouvelles ou modifications de l'emprise de l'espace public, les clôtures maçonnées doivent être conservées sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les murs de clôtures traditionnels en maçonnerie ou grilles sur murs bahuts doivent être préservés.

→ **11.5. – Clôtures**

Les clôtures donnant sur l'emprise publique ou sur une voie privée d'une emprise supérieure à 4 mètres devront être constituées :

- Soit d'un mur en pierre rappelant l'appareillage traditionnel de 1.20m à 1.60m de hauteur maximale (ou de hauteur égale au mur mitoyen lorsque celui-ci excède deux mètres).
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif en clairevoie, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 1,60 m. Ce mur sera conçu en pierre de pays avec un appareillage se référant à la typologie locale ou d'une maçonnerie revêtue d'un enduit de couleur et d'aspect en harmonie avec la façade de la construction principale et du mur mitoyen s'il existe.
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (nuance de vert ou teinte métal naturel). Il est recommandé d'implanter le grillage côté privé. Les murets de soutènement apparents sont autorisés s'ils n'excèdent pas vingt centimètres (20cm) de hauteur

Les clôtures maçonnées doivent être réalisés de manière homogène sur l'ensemble du linéaire traité et sur toute leur hauteur ; des percements peuvent être réalisés.

Les clôtures à planches de bois, les palplanches de béton sont interdits.

Les clôtures en limite séparative devront être constituées :

- soit d'un grillage métallique fin de teinte s'intégrant dans le paysage (couleur sombre ou teinte métal naturel)
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement d'un grillage.
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de deux mètres (2m) depuis la construction principale sans excède 4 m de long.

□ **Dans tous les cas :**

Les murs et murets édifiés le long d'un terrain en pente devront suivre la pente afin d'éviter une construction « en escalier ».

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

Les coffrets intégrant les réseaux (EDF, France télécom, ...) devront être intégrés aux clôtures, il est recommandé de les fixer dans des dispositifs maçonnés conçus à l'image des murs de clôtures traditionnels.

➔ **11.4. – Bâtiments agricoles et annexes**

Les bâtiments agricoles devront faire l'objet d'un effort d'intégration par leur matériau de revêtement, leur volumétrie et leur couleur – les couleurs vives (blancs et autres) et présentant des brillances sont interdites. Les matériaux en bois seront utilisés de préférence.

Les bâtiments annexes, les extensions et les murs feront l'objet de la même attention du point de vue de l'intégration.

Les pentes seront d'inclinaison variant de 20 à 35 %.

➔ **11.5. – Autres équipements**

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent à l'architecture de la maison.

Un effort d'intégration par des dispositifs paysagers devra être recherché pour l'implantation des citernes à gaz ou à mazout ainsi que pour l'implantation des piscines hors sol.

Les panneaux solaires seront soit au sol, soit encastrés dans la couverture.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent être encastrés et masqués par une grille, sans saillie par rapport au nu de la façade.

➔ **11.6. – L123-1-5- 7**

Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-7° sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article A12 : Stationnement

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

Article A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

13.1. - Les plantations existantes sur l'unité foncière doivent être conservées ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les haies notamment

seront préservées chaque fois que cela est possible notamment les haies naturelles constituées d'essences locales.

13.2. - Les clôtures de haies vives seront faites d'essences locales suivant la palette végétale jointe en annexe. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies essentiellement composées de conifères sont proscrites.

13.3. - Toute construction ou installation nouvelle doit s'inscrire dans un accompagnement paysager adapté à l'environnement naturel et prendre en compte l'espace de transition avec les espaces environnants.

13.4. – Dans le secteur Ap, les espaces boisés classés, repérés au plan de zonage, sont à conserver ou à créer selon les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

13.5 - Les éléments repérés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-7° sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ANNEXE AU REGLEMENT

Palette végétale

Palette végétale

Toutes les plantations, et particulièrement les clôtures de haies vives, seront faites principalement d'essences locales suivant la palette végétale ci-dessous, avec une proportion d'espèces persistantes limitée à 60 %.

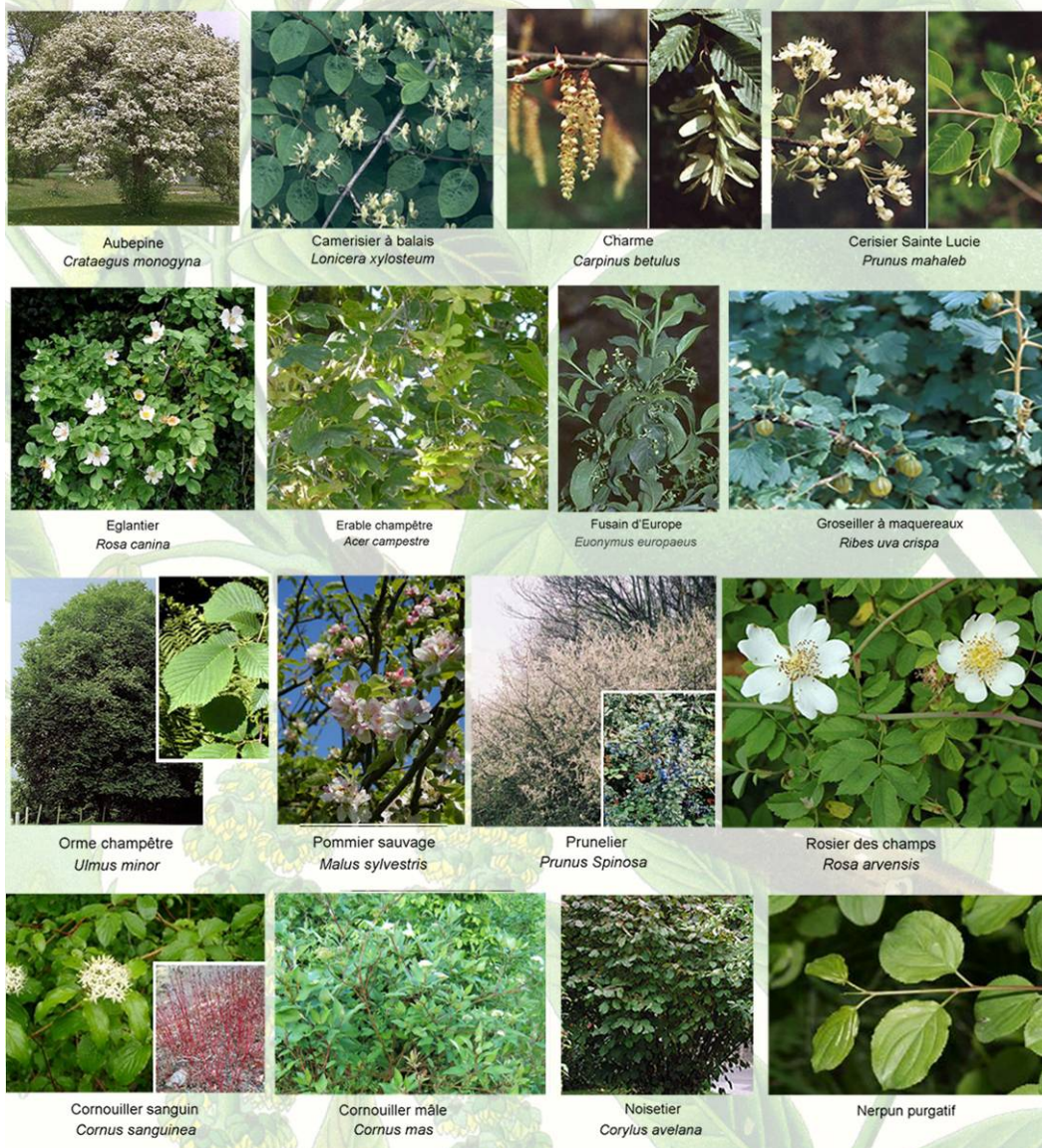
1 - Haies vives

Zones urbaines et à urbaniser

ZONE UA, UB, UL, AU, 1AU

Zones naturelles et agricoles

ZONE NP, N et A





Viorne obier
Viburnum opulus

Viorne lantane
Viburnum mactense

Amélanchier des bois
Amelanchier ovalis



Sureau rouge
Sambucus racemosa

Sureau noir
Sambucus nigra

Pommier à fleur
Malus everest

Néflier commun
Mespilus germanica

Arbustes persistants :



Houx
Ilex aquifolium

Buis
Buxus sempervirens

Laurier du Portugal
Prunus lusitanica



If
Taxus baccata

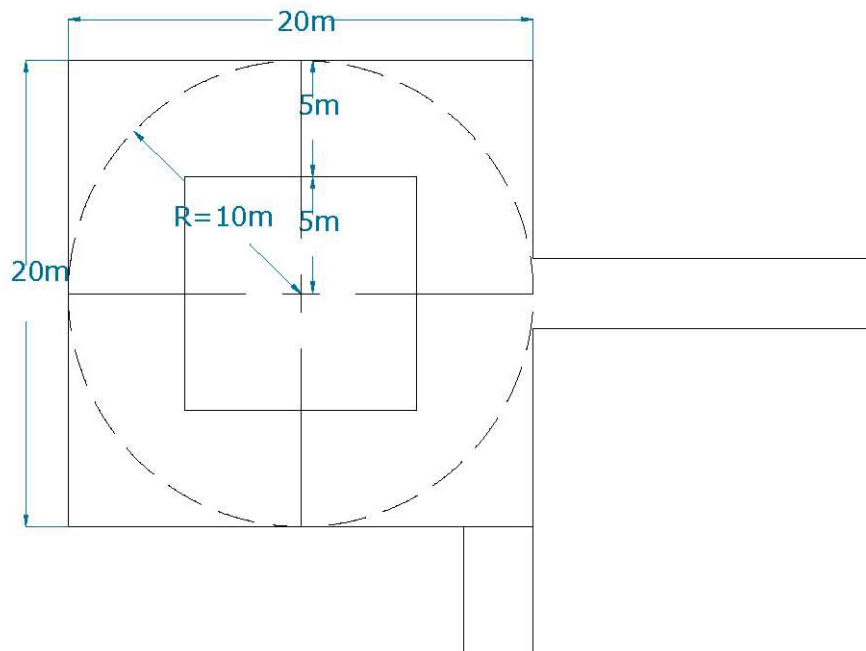
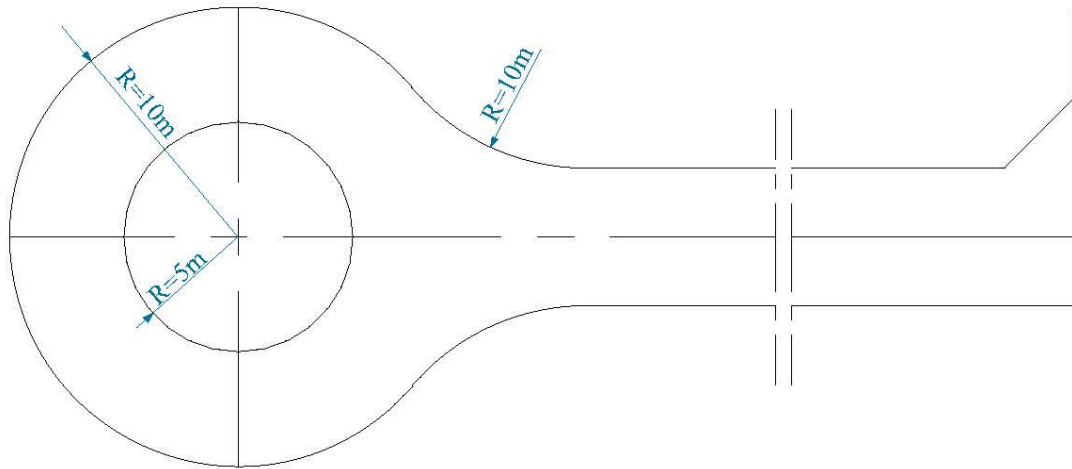
Nerprun alatern
Rhamnus alaternus

Troène champêtre
Ligustrum vulgare

2 – Arbres de haute-tige isolés, en alignement, en bosquets.

Zones urbaines et à urbaniser
ZONE UA, UB, UL, AU, 1AUZones naturelles et agricoles
ZONE NP, N et AHêtre commun
Fagus sylvaticaFrêne commun
Fraxinus excelsiorNoyer commun (à fruits)
Juglans regiaErable plane
Acer platanoidesAlisier blanc
Sorbus ariaAlisier torminal
Sorbus torminalisChêne pubescent
Quercus pubescensAulne blanc
Alnus incanaAulne Glutineux
Alnus glutinosaMerisier
Prunus aviumErable sycomore
Acer pseudoplatanusOstryer
Ostrya carpinifoliaChêne vert
Quercus ilexOrme champêtre
Ulmus carpinifoliaOrme résistant
Ulmus resistataTilleul des bois
Tilia cordataTilleul à grandes feuilles
Tilia platyphyllosPoirier commun
Pyrus cordataRobinier commun
Robinia pseudo-acacia

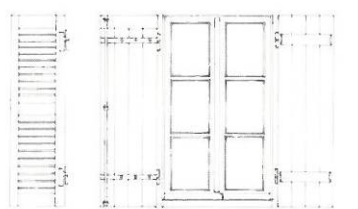
Quelques exemples de modèles schéma de raquettes de retournement



Fiches CAUE de recommandations

La couleur

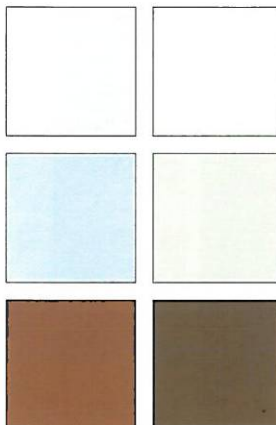
DANS LES OUVERTURES DE NOS MAISONS SAINTONGEAISES



volet persienné volet plein à ferrures volet plein à barres

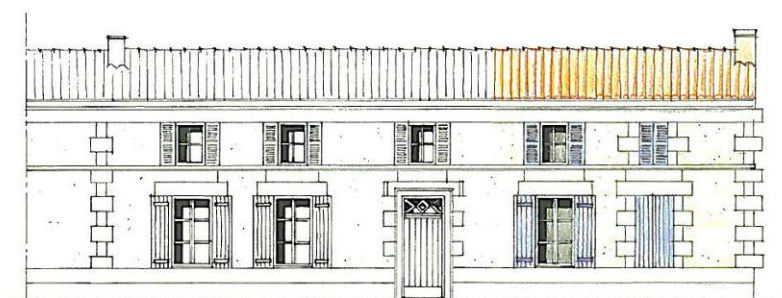
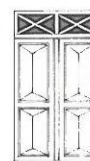


Vue en plan



La couleur des ouvertures participe à l'élégance et la qualité des maisons traditionnelles Saintongeaises. Les façades offrent une grande simplicité de composition, elles sont rythmées par le jeu des percements soulignés par leur modénature en pierre de taille.

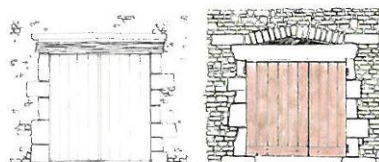
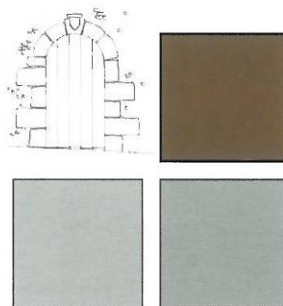
Les ouvertures se caractérisent par leur proportion, les fenêtres sont élégantes, de dimensions nettement verticales, dessinées par des vitrages de 6 ou 8 carreaux ; les menuiseries sont peintes en blanc, crème ou gris clair.



La nature des volets diffère selon le type d'architecture, deux modèles sont identifiables, pleins à lames verticales avec barres haute et basse ou persiennés. Ils sont en bois peints d'une couleur claire, parfois plus lumineuse, notamment sur les franges de la Gironde.

Les portes d'entrée sont généralement pleines, en planches de bois jointives pour les plus simples ou en panneaux menuisés pour les plus dessinées, leur grande hauteur permet une imposte vitrée parfois joliment ouvragée.

Les portes des bâtiments annexes sont pleines, en planches de bois jointives, leurs dimensions s'adaptent aux besoins des locaux. Elles sont peintes de couleur sombre, les pentures sont de la même teinte.



Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente Maritime
85, bld de la République
• 17076 La Rochelle cedex 9 • tél 05 46 317 190 •

Direction Départementale de l'Équipement
Service de l'Urbanisme et de l'Habitat
Champ de Mars, BP 506
• 17018 La Rochelle cedex • tél 05 46 00 17 17 •



La couleur

DANS LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET D'ACTIVITÉ

vert sapin RAL 6005		vert foncé RAL 6028	
brun lauze RAL 7006		gris beige RAL 1019	
gris silex RAL 7032		beige RAL 1001	
ardoise RAL 5008		brun rouge RAL 8012	

seules les références RAL sont à prendre en considération



Les constructions autres que les habitations s'insèrent dans des contextes de différente nature, leur architecture s'adapte aux besoins de leur fonction, artisanat, agricole, d'élevage ou de commerce, cependant elles chercheront toujours à se fondre dans leur milieu.

Les matériaux à privilégier demeurent le bois, la maçonnerie enduite ou le moellon, des techniques plus contemporaines peuvent être mises en oeuvre sous réserve de leur qualité architecturale (vieillesse, teintes, aspect).

En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine.

En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.



Subdivision de Jonzac • Place de la gare BP 99 • 17053 JONZAC • tél 05 46 48 00 44 •
 Subdivision de Mirambeau • RN 137 • 17150 MIRAMBEAU • tél 05 46 49 61 31 •
 Subdivision de Montguyon • route de Libourne BP 16 St Martin d'Ary • 17270 MONTGUYON • tél 05 4604 14 00 •
 Subdivision de Pons • 18, rue Gabriel Perrier • 17800 PONS • tél 05 46 91 32 80 •
 Subdivision de Saintes • 4, esplanade du 6e RI • 17100 SAINTES • tél 05 46 92 21 10 •



Quelques définitions

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique

Acrotère

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord. Couronne et acrotère jouent un rôle dans l'étanchéité.

Affouillement :

Trou, cavité produits dans le sol par un agent quelconque

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Construction annexe :

Il s'agit d'un local accessoire situé sur la même unité foncière que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans possibilité de circulation directe entre les deux, dont l'usage est non directement lié à la destination du bâtiment principal. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo,...

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Desserte :

Voie de communication qui dessert une parcelle ou une zone

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Emprise publique :

Surface de terrain acquise par l'administration pour la construction d'un ouvrage (voies, places...)

Exhaussement :

Action d'augmenter la hauteur du sol

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Groupe d'habitations

Il s'agit d'un ensemble de un ou plusieurs bâtiments, comportant au moins deux locaux à usage d'habitation destinés à être occupés à titre privatif, et faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire sur une même parcelle initiale d'assiette.

Depuis le 1^{er} octobre 2007, constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a pour effet la division, en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (CU, art L442-1).

Hauteur de construction (art.10) :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Matériaux de caractère précaire :

Matériaux dont on ne peut garantir la durée, la solidité, la stabilité; qui, à chaque instant, peut être remis en cause

Mur bahut :

Mur bas qui porte une grille...

Retrait :

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) :

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction (art R112.2 du code de l'urbanisme). La surface de plancher d'un niveau se calcule hors œuvre, c'est-à-dire au nu des murs de pourtour. (les détails de calcul sont indiqués par la circulaire n°90.80 du 12/11/1990).

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) :

Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Volumétrie :

Aspect d'un bâtiment du point de vue des grandes masses, du gabarit

Dispositions relatives aux éléments de patrimoine repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5-7 :

Extrait de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

A ce titre, le règlement peut : [...]

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis.-Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être 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 ;

[...] »

NB : Les éléments de patrimoine mentionnés dans la liste ci-dessous sont soumis au règlement des zones et secteurs dans lesquels ils sont classés au plan de zonage, avec en compléments les prescriptions suivantes :

Liste des éléments repérés et prescriptions de nature à assurer leur protection

- (2) (3), (4) : Chênes au Repéré (Secteur Nh et Ap)
- (5) Chêne à Montravail (Zone A)
- Ne pas intervenir sur les arbres, seulement en cas de mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou intervention d'entretien selon la méthode de la taille "douce" pour éviter la dégradation sanitaire des sujets.
- (7) : Bâtiment de ferme au Chantreau (Zone A)
- (8) : Ensemble architectural du Repéré (Secteur Nh)
- (9) : Bâtiment de ferme à Montravail (Zone A)
- (10) : Ensemble architectural des Guillots (Secteur Nh)
- (11) : Ensemble architectural de La Mission (Secteur Nh)
- (12) : Bâtiment de ferme au Profondeau (Secteur Nh)
- Ne pas modifier l'aspect de la construction lors de travaux d'entretien
- Conserver le caractère, la qualité et les spécificités architecturales des bâtiments en cas de réhabilitation, changement de destination, extensions...
- (13) : La croix de La Mission (Zone UB)
- (14) : Le calvaire des Allards (Zone NP)
- (15) : Le puits de la Cure (Zone UB)
- (16) : Le puits de la Mairie (Zone UB)

- Ne pas modifier l'aspect de ces petits éléments de patrimoine lors de travaux d'entretien
- Valoriser et entretenir leurs abords
- Réhabiliter à l'identique si besoin.

Toute intervention sur ces éléments doit faire l'objet d'une Déclaration Préalable (Constructions, travaux, installations et aménagements non soumis à permis comprenant ou non des démolitions)