

Révision allégée n°2

# Plan Local d'Urbanisme de Pisany

PIÈCE N°3

## RÈGLEMENT ÉCRIT

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Révision	13 juin 2012	15 avril 2014	17 mars 2015
Modification simplifiée n°1	27 novembre 2020	-	14 décembre 2021
Révision allégée n°1	10 février 2022	5 octobre 2022	30 mars 2023
Révision allégée n°2	9 novembre 2023	15 février 2024	

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 15 février 2024

Le président,  
Bruno DRAPRON



COMMUNE DE PISANY  
3 avenue Jean de Vivonne  
17600 PISANY



SAINTES GRANDES RIVES L'AGGLO  
12 boulevard Guillet Maillet  
17100 SAINTES



# **SOMMAIRE**

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE 1 - ZONE UA, SECTEUR UAa .....	11
CHAPITRE 2 - ZONE UB, SECTEURS UBa ET UBh .....	23
CHAPITRE 3 - ZONE UE, SECTEUR UEc .....	39
CHAPITRE 4 - ZONE UX .....	48
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>54</b>
CHAPITRE 5 - ZONE AU .....	55
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>64</b>
CHAPITRE 6- ZONE A, SECTEURS Aa ET Ap .....	65
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>76</b>
CHAPITRE 7 - ZONE N, SECTEURS Ne ET Np .....	77
<b>ANNEXES.....</b>	<b>85</b>
ANNEXE 1 - ESSENCES A PRIVILEGIER POUR LES PLANTATIONS .....	86
ANNEXE 2 - PALETTE DES COULEURS EN SAINTONGE ROMANE .....	87

**Les modifications apportées figurent en rouge**

(seules sont concernées les pages 40 et 46)

## **TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Pisany.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones urbaines (U)
- Zone à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles et forestières (N)

Les documents graphiques font également apparaître :

- Les espaces boisés classés
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique
- Les réserves ou secteurs destinés à des programmes de logements sociaux
- Des lignes de recul et d'implantation obligatoire

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan à plus grande échelle prévalent ; les documents en « version papier » prévalent sur toute lecture directe informatique.

## **APPLICATION DES RÈGLES DU PLU**

---

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à, l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **RÈGLES D'ASPECT EXTÉRIEUR RELATIVES AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES ET AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE**

---

*Les règles ci-après sont applicables en toutes zones du PLU, incluant leurs secteurs.*

## **A/ Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables**

### *Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires*

Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

On doit privilégier les dispositifs non visibles depuis l'espace public.

Pour le bâti protégé identifié au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, les installations de plus de 4 mètres<sup>2</sup> en ajout sur les bâtiments identifiés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) sont interdits en façades et toitures, ou s'ils sont mal intégrés à la construction.

Pour le bâti existant non protégé et bâti neuf, l'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :

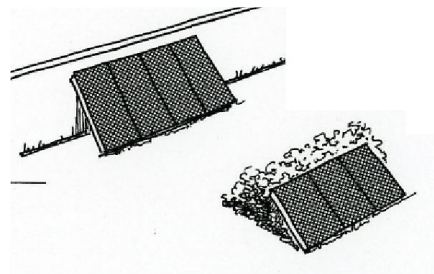
- En conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires
- La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit
- Les profils doivent être de couleur noire

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse

### *Implantation au sol*

On cherchera à :

- Les adosser à un autre élément
- Les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...



A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

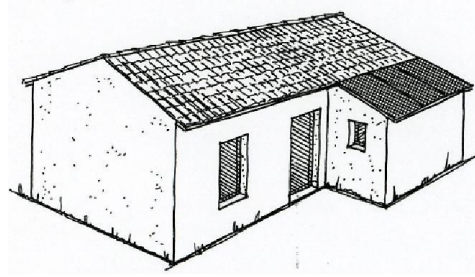


A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

*Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda...)*

Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires : sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.



### Les capteurs solaires thermiques par panneaux

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :

- Les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment
- Les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment
- Les capteurs à tubes sous vide

Pour le bâti protégé identifié au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) sont autorisées sous réserve, en bas de pente et limités à 4 mètres<sup>2</sup> et :

- En conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires
- La composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure ne doit pas s'étendre au-delà de la surface comprise entre le faîtage et l'égout ou la rive de toit
- Les profils doivent être de couleur noire

Pour le bâti existant non protégé et bâti neuf, l'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture. La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



Exemple de traitement interdit

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- En conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires

- La composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit
- Les profils doivent être de couleur noire

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 mètre le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

## **B/ Constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie**

### Le doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage des façades des bâtiments sur les rues Jean de Vivonne, Julie d'Angennes et sur les places des Halles et du Château, est interdit.

Pour le bâti protégé identifié au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, le doublage des façades des bâtiments mentionnés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) est interdit.

Pour le bâti existant non protégé et bâti neuf :

- Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens
- Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble
- Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales
- Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti
- Un débord de toit de 15 centimètres au minimum devra être préservé
- Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 centimètres en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 centimètres au-dessus de la cote de 4,50 mètres mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

### Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Pour le bâti protégé identifié au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

Pour le bâti existant non protégé et bâti neuf, le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen. La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.



### Les pompes à chaleur

Une pompe à chaleur est un dispositif thermodynamique permettant de transférer la chaleur du milieu le plus froid (et donc le refroidir encore) vers le milieu le plus chaud (et donc de le chauffer), alors que, naturellement, la chaleur se diffuse du plus chaud vers le plus froid jusqu'à l'égalité des températures. On parle de cycle frigorifique pour désigner ce cycle thermodynamique.

Les pompes à chaleur utilisant la chaleur du sol sont appelées pompe à chaleur géothermique. D'autres pompes à chaleur utilisent l'air comme source froide ; il s'agit des pompes à chaleur air/air.

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

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE 1 - ZONE UA, SECTEUR UAa**

La zone UA comprend les parties du bourg ancien actuellement urbanisées et équipées ou les parties contiguës aux parties urbanisées appelées à être équipées à court terme

Elle comporte un secteur UAa au sud du château et dans les hameaux de La Brousse, La Couasse, Le Bois des Cordes, Le Rocher, où la hauteur autorisée est moins importante qu'en zone UA.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existants.

Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R. 421-27 et de plus en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- Les constructions, à destination de :
  - Commerce en secteur UAa
  - Industrie
  - Exploitation agricole et exploitation forestière
  - Fonction d'entrepôt
- Les installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les parcs d'attractions
- Les garages collectifs de caravanes

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le camping et le caravanage sous toutes leurs formes
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 mètre de haut et de plus de 30 mètres<sup>2</sup>, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Si elles respectent les conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- L'aménagement d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- Les travaux d'infrastructures routière ainsi que les affouillements et exhaussement qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain de la zone

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- Une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 mètres<sup>2</sup>
- Les piscines
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 mètres<sup>2</sup>, liés aux piscines
- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux...)
- Les aires paysagères de stationnement avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- Les constructions souterraines

Le Règlement Sanitaire Départemental et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L. 111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.

## **ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS**

---

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

## **Accès**

Sont inconstructibles les unités foncières qui n'ont pas d'accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. En règle générale, aucun accès direct sur la RD ne sera autorisé pour la desserte des lots.

Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur la voie de desserte du lotissement, en privilégiant un accès unique.

## **Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doit être établie en fonction de la desserte potentielle du secteur.

Leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les liaisons piétonnes portées au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être protégées, renforcés ou créées pour assurer un parcours piéton en bordure de la rivière.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

---

### **Eau potable**

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

### **Assainissement**

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

#### a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand il existe.

L'assainissement individuel doit être conforme aux dispositions en vigueur.

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

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

Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

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

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval.

### **Electricité, téléphone, télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

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

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

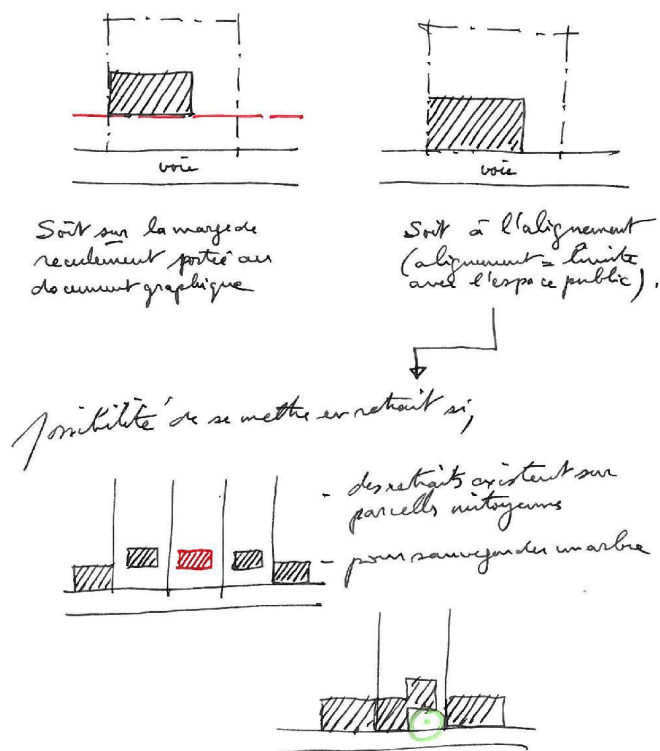
---

A défaut d'indication figurée au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles ainsi que les extensions de toute nature doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour l'extension de constructions existantes dont les dispositions ne respectent pas les règles imposées : l'extension de la construction peut se faire sur la ligne d'implantation de fait de la façade sur la voie ou en prolongement de l'alignement de la construction principale
- Lorsque les constructions voisines sont implantées en retrait par rapport à l'alignement, la nouvelle construction pourra également observer un retrait identique à l'une des constructions voisines de part et d'autre de la parcelle. Ce retrait ne pourra pas être supérieur à 5 mètres
- Lorsqu'une protection d'espace vert protégé est portée au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) à l'alignement l'implantation se fait au-delà de l'espace vert
- Pour préserver un mur ancien : l'implantation se fait à 3 mètres minimum
- Si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, de reconstituer une disposition architecturale originelle : l'implantation se fait à 3 mètres minimum ou suivant l'implantation originelle
- Pour les annexes et garages : l'implantation se fait à l'alignement ou à 3 mètres minimum de l'alignement

- Pour la transformation ou la surélévation de bâtiments existants : respect de l'implantation existante
- Lorsque la parcelle est bordée par deux voies opposées : dans ce cas le choix de la voie sur laquelle l'implantation doit être faite à l'alignement peut être imposée
- Dans le cadre de constructions nouvelles, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, la construction devra s'implanter avec un recul maximum de 5 mètres



Les piscines seront implantées à une distance minimum de 3 mètres de l'alignement.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus).

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz, les constructions et travaux des réseaux doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, les équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 5 mètres au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques
- Soit en continuité des constructions existantes

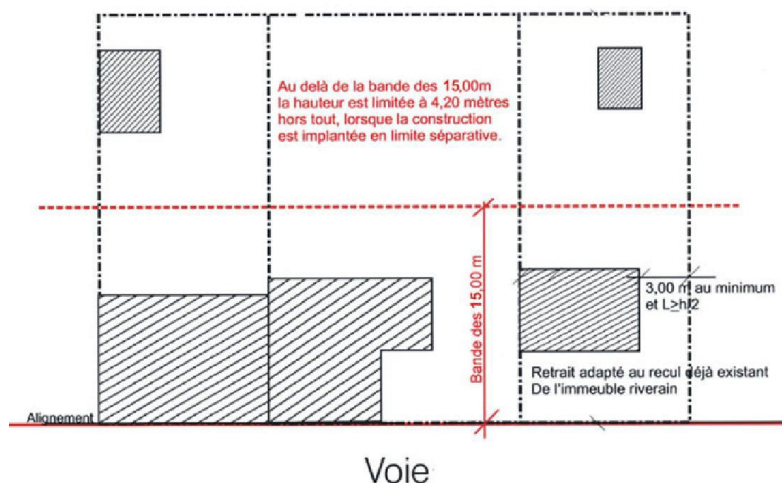
## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans une bande de 15 mètres mesurés par rapport à l'alignement des voies :

- Soit les constructions nouvelles doivent être édifiées sur toute la longueur de la parcelle d'une limite séparative latérale à l'autre ou sur l'une des limites latérales touchant une voie.
- Soit, lorsqu'elle ne touche pas une limite latérale, toute construction doit se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative

Au-delà de cette bande de 15 mètres :

- Toute construction doit se trouver en tous points à 3 mètres de toute limite séparative
- Toutefois, peuvent être édifiées sur les limites, les constructions affectées à l'habitation et leurs annexes (telles que garages, remises...) dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de la toiture et 4,20 mètres hors tout.



Les piscines : celles-ci doivent être implantées à une distance minimum de 1,50 mètre de la limite séparative.

## ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 2 mètres en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 1,50 mètre des constructions existantes.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.



## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

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

### **En zone UA**

La hauteur des constructions, ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **En secteur UAa**

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **En zone UA et secteur UAa**

Lors d'un réaménagement, de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, la hauteur d'origine pourra être maintenue si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée.

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

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

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

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

### **A/ Modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

#### **Dispositions générales**

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

#### **Façades**

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

Pierre de taille :

- Les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)

- Les chaînages, soit verticaux, soit en harpage (module constat au niveau national), seront conservés
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir

Les pierres de taille (chaînes d'angle, jambages et linteaux, bandeaux et corniches constituant la modénature...) seront brossées, lessivées à l'eau douce, sans utilisation ni de sablage ni d'outil abrasif tel que le chemin de fer, pour ne pas épaufrer les arêtes ; si nécessaire, les joints seront refaits en recherche avec un mortier de chaux d'une teinte proche de celle de la pierre.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Enduits :

- Les enduits seront exécutés à base de chaux et de sable roulé non tamisé ; la dernière couche sera finement talochée au nu des pierres d'encadrement et de chaînage, sans aucune surépaisseur
- L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages
- Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les menuiseries seront posées entre 15 et 20 centimètres en retrait du nu extérieur du mur.

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

Les couleurs de la palette « Saintonge Romane » sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

## **Toitures**

La couverture sera réalisée en tuiles canal de réemploi. Les tuiles anciennes seront posées en chapeau sur des tuiles en courant qui pourront être neuves de teintes mêlées. Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente de la toiture sera comprise entre 28 et 30 %, soit 16 degrés. L'habillage des rives par caisson est prohibé. Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées.

L'égout de toiture sera maçonné avec un débord des tuiles de 10 à 16 cm par rapport au nu extérieur du mur. Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les scellements de tuiles seront réalisés au mortier de chaux blanche teintée (faîtage, égouts, rives). Les gouttières de forme demi-ronde et les descentes éventuelles seront réalisées en zinc. Les faîtages parallèles à la voie sont à privilégier.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

### **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures (châssis ouvrants, dormants et volets) en bois peint sont à privilégier ; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

Les fenêtres en bois comporteront des petits bois avec des carreaux un peu plus hauts que larges. Les petits bois seront en saillie par rapport au côté extérieur du vitrage. Il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail selon la taille de la fenêtre. Les petits châssis jusqu'à 50 cm de large seront à une vitre avec un seul volet.

Des volets bois se rabattant en façade, sans barre ni écharpe oblique, seront posés aux fenêtres. Tout autre élément de fermeture sera également en bois (porte d'entrée ou de garage par exemple).

Les volets et les portes seront peints d'une teinte traditionnelle (gris, vert, pastel, ou brun rouge sombre) la teinte sera définie en fonction de l'environnement et du caractère du bâtiment.

Pour les huisseries et portes de garage un autre matériau pourra être utilisé sous réserve de profil et d'aspect similaire.

L'aspect plastique est interdit, les petits bois posés sur le vitrage sont à privilégier.

Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

### **Clôtures**

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

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites. Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger.

### **Vérandas**

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

### **Architecture contemporaine**

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

## **B/ Création d'édifices nouveaux et modifications-extensions des immeubles existants non-identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

### **Dispositions générales**

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- Les talutages et mouvements de terre apparents

Les constructions neuves d'aspect traditionnel (ordonnancement des ouvertures, pignon latéral, alignement sur rue, matériaux traditionnel, étages...) ou en copie d'architecture traditionnelle (voir annexe au règlement constructions traditionnelles saintongeaise) sont soumises aux règles de la partie précédente « modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme ».

### **Façades**

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

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

Les couleurs de la palette « Saintonge Romane » sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

### **Vérandas**

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

### **Toitures**

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

### **Clôtures**

Sur l'espace public, les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes.

Elles doivent être réalisées soit :

- En murs pleins en moellons ou parpaings enduits (enduits à base de chaux, de préférence, ou produits d'aspect similaire) de 1,50 mètre maximum (couronnement en pierre de préférence, ou tuiles si épaisseur suffisante). Les murs de hauteur supérieure sont autorisés s'ils sont en continuité de murs existants.
- En murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille, dans les mêmes proportions que celles des murs anciens (murs bahuts de 0,60 à 0,90 mètre maximum-grilles de 1 à 1,40 mètre, avec une hauteur totale de 1,80 mètre maximum.
- En pierre de taille, suivant les dispositions traditionnelles,
- Eventuellement, par des haies sur toute hauteur, sans soubassement maçonné visible.

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur retenu :

- Portails en bois peint, de hauteur similaire aux murs pour les murs maçonnés hauts, ou métal
- Grilles en métal pour les murs bahuts.

La hauteur des piliers ne doit pas dépasser de plus de 15 centimètres la hauteur du portail.

En limite séparative, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

### **Abris de jardin**

Les abris jardins doivent être constitués :

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

### **Architecture contemporaine**

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

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

---

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

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 1 place de stationnement par logement
- Dans le cas de création de logements supplémentaires lors de réhabilitation, aucune aire de stationnement supplémentaire n'est imposée

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé à moins de 100 mètres de la construction.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 25 mètres<sup>2</sup> de surface libre.

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

Dans les espaces verts protégés, au titre des éléments remarquables visés à l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, marqués au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent PLU.

Les espaces verts protégés portés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies...

Les arbres remarquables à conserver identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent être abattus pour des raisons sanitaires démontrées et dans ce cas, remplacés par des sujets d'essence locale adaptée.

La végétation d'arbres et les « arbres d'alignement à conserver » au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations d'essences locales et adaptées.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## CHAPITRE 2 - ZONE UB, SECTEURS UBa ET UBh

La zone UB correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées, en frange du bourg ancien et aux écarts « récents » (Le Rocher, La Groie, rue de l'Angin, Le Bois-Chabot.

Elle comporte :

- Un secteur UBa qui correspond au lotissement du Four à Chaux
- Un secteur UBh qui couvre les écarts bâtis « urbanisés » de La Combe, Le Fief des Jolys, route de Varzay, plus éloignés du village, dans lequel seule l'extension des constructions existantes est possible, sans nouvelles habitation

Il s'agit d'une zone de densité faible à moyenne où les bâtiments sont édifiés principalement en recul par rapport à l'alignement, ou à l'alignement plus rarement, en ordre discontinu ou continu ponctuellement.

Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R. 421-27 et de plus en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Dans la zone UB et le secteur UBa

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- Les constructions, à destination de :
  - Industrie
  - Exploitation agricole et exploitation forestière
  - Fonction d'entrepôt
- Les nouvelles installations classées susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les carrières
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction

- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les parcs d'attractions
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le camping et le caravanage sous toutes leurs formes
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 mètre de haut et de plus de 30m<sup>2</sup>, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de plus de 12 mètres
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets de toute nature

#### **Dans le secteur UBh**

Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations autorisées sous conditions à l'article 2

Dans les zones de passages d'eau ou inondables délimitées sur les documents graphiques, sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Le changement de destination ou l'occupation des constructions, qui situées hors crue en altitude, n'auraient pas de possibilité d'évacuation directe en temps de crue
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations, à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique
- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation, à l'exception des ouvrages d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique
- Les clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement
- Les constructions en sous-sol

#### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Si elles respectent les conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, les constructions à usage d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que



- Les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- Leur implantation en milieu urbain ne présente pas de nuisances ou de risques graves pour la sécurité des constructions avoisinantes
- Leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement
- Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructure existants

Sont également autorisés :

- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- L'extension des bureaux, commerces et services existants pour développer la même activité dans la limite d'un tiers de la surface de plancher existante
- Les travaux d'infrastructures routière ainsi que les affouillements et exhaussement qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain de la zone

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- Une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 mètres<sup>2</sup>
- Les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 mètres<sup>2</sup>, liés aux piscines
- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux...)
- Les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

Dans les zones de continuités hydrauliques (secteurs de ruissellement et inondables) délimitées sur les documents graphiques (hachures bleues obliques), sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Le changement de destination ou l'occupation des constructions, qui situées hors crue en altitude, n'auraient pas de possibilité d'évacuation directe en temps de crue
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations, à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique

- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation, à l'exception des ouvrages d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Les clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement
- Les constructions en sous-sol

En bordure des ruisseaux et fossés, dans la trame portée au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), des zones non aedificandi doivent être respectées pour l'implantation de toute construction, soit 4 mètres au total, centrés sur l'axe des cours d'eau ou fossés.

Les clôtures ou parties de clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau et les clôtures non démontables pour l'entretien des berges ou banquettes doivent être disposées suivant le même recul.

En secteur UBa, les sens d'implantation imposés des façades des constructions principales, portés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), doivent être respectés.

En secteur UBh, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et au site :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes, à condition que la surface de plancher créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU avec la possibilité d'atteindre 50 mètres<sup>2</sup> nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus
- Dans le cas d'un changement de destination, le nouvel usage des bâtiments ne doit pas être porteur de risques ou d'aggravation d'un risque existant
- Les bâtiments annexes aux habitations et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans la limite de 12 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les piscines

Le Règlement Sanitaire Départemental et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L. 111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.

### **ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS**

---

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

#### **Accès**

Sont inconstructibles les unités foncières qui n'ont pas d'accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation.

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

En règle générale aucun accès direct sur la RD ne sera autorisé pour la desserte des lots. Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur la voie de desserte du lotissement, en privilégiant un accès unique.

### **Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doit être établie en fonction de la desserte potentielle du secteur.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les liaisons piétonnes portées au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être préservés, renforcés ou créés pour assurer un parcours piéton en bordure de la rivière.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

---

### **Eau potable**

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

### **Assainissement et eaux pluviales**

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

#### a) Assainissement

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

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) conforme aux dispositions réglementaires.

Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire... Dès la mise en service du réseau collectif, les eaux usées non traitées doivent être rejetées au réseau public.

En zone d'assainissement collectif et dans l'attente d'une desserte effective par le réseau, les nouvelles habitations devront prévoir une sortie des eaux usées qui permettra un raccordement simplifié au réseau de collecte (le plus souvent orienté vers la voie publique d'accès).

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit. Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

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

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 20 ans, les débits de ruissellement en aval.

### **Electricité, téléphone, télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

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

## **ARTICLE UB 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **En zone UB et secteur UBh**

Les façades des constructions principales neuves ou les façades des extensions de constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie :

- Soit à l'alignement
- Soit dans le prolongement des murs de clôture
- Soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les extensions peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions existantes)
- Soit en retrait dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement

Lorsqu'une ligne de recul est portée au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), la façade de la construction principale doit être implantée en toute ou partie selon la ligne de recul. Les annexes ne sont pas soumises au respect de cette ligne.

### **En secteur UBa**

Les constructions nouvelles de toute nature devront être implantées conformément au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) qui définit certaines règles :

- Des implantations obligatoires à l'alignement ou en retrait de 5 mètres pour au moins 2/3 de la façade de la construction sur rue non compris le garage
- Des marges de recul définies au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU)
- Des angles d'implantation obligatoire indiqués au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU)
-

### **En zone UB et secteur UBa**

Pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, les équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 5 mètres au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques
- Soit en continuité des constructions existantes

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Les constructions annexes et les garages peuvent s'implanter à l'alignement, en fond de parcelle, ou à 3 mètres minimum de l'alignement.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus).

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

## **ARTICLE UB 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

### **En zone UB et secteur UBh**

Dans une bande de 15 mètres mesurés par rapport à l'alignement des voies :

- Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur toute la longueur de la parcelle d'une limite séparative latérale à l'autre ou sur l'une des limites latérales touchant une voie
- Lorsqu'elle ne touche pas une limite latérale, toute construction doit se trouver, en tout point, à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative

Au-delà de cette bande de 15 mètres :

- Toute construction doit se trouver en tous points à 3 mètres de toute limite séparative

Toutefois, peuvent être édifiées sur les limites, les constructions affectées à l'habitation et leurs annexes (telles que garages, remises...) :

- Si leur la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de la toiture et 4,50 mètres hors tout
- Si elles jouxtent des bâtiments construits en limite séparative, sans dépasser la hauteur de ces constructions

Pour les constructions principales (hors annexes, abris de jardins), les marges de recul par rapport aux zones agricoles portées au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être respectées.

### **En secteur UBa**

Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurés par rapport à l'alignement des voies lorsque l'implantation y est autorisée, ou des traits d'implantation définis au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), les constructions doivent être implantées sur l'angle imposé inscrit au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU).

En l'absence d'angle imposé, les constructions peuvent être implantées :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre
- Soit en observant une marge de recul par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives latérales, ou les deux, au moins égale à 3 mètres si la façade correspondante est aveugle ou comporte des portes pleines et au moins égales à la moitié de la hauteur de la construction

Au-delà de cette bande de 15 mètres de profondeur et conformément au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) :

- Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, mesurée au nu extérieur de la façade et au droit de la façade
- Toutefois l'implantation en limite séparative est admise lorsque la construction n'excède pas une hauteur de 4,50 mètres au faîtage

En zone UB, secteur UBa et secteur UBh, les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UB 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

En secteur UBa, deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

En secteur UBh, dans le cas d'extension des habitations existantes, l'emprise au sol de la partie en extension est limitée à 50 mètres<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

### **En zone UB et secteur UBh**

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **En zone UBa**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures (ouvrages techniques en superstructure exclus).

### **En zone UB et secteur UBa**

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 4,50 mètres au faîtage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

### **A/ Zone UB et secteur UBh - Modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

#### **Dispositions générales**

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

#### **Façades**

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

Pierre de taille :

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

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages. Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés. Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

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

Les couleurs de la palette « Saintonge Romane » sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

### **Toitures**

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence. Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 35 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé. Les rives « à la saintongaise » doivent être privilégiées. Les faîtages parallèles à la voie sont à privilégier.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

### **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier ; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage. Pour les huisseries et portes de garage un autre matériau pourra être utilisé sous réserve de profil et d'aspect similaire.

L'aspect plastique est interdit, les petits bois posés sur le vitrage sont à privilégier. Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier.

Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

### **Clôtures**

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

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

Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger.

### **Vérandas**

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

### **Architecture contemporaine**

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



## **B/ ZONE UB et secteur UBh - Création d'édifices nouveaux et modifications-extensions des immeubles existants non-identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- Les talutages et mouvements de terre apparents
- Les constructions neuves d'aspect traditionnel ou en copie d'architecture traditionnelle sont soumises aux règles de la partie précédente « modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme »

### **Façades**

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

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

Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement

### **Vérandas**

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

### **Toitures**

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs. Seules sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses ou tuiles romanes, ton mélangé ou d'aspect similaire. Le faîte des toitures doit être sensiblement parallèle à l'axe de la voie. L'habillage des rives par caisson est prohibé.

Les toitures à quatre pentes ne sont pas autorisées sur les bâtiments à rez-de-chaussée simple, sauf pour les maisons situées à l'angle de deux rues, en alignement.

## **Clôtures**

Sur l'espace public, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,50 mètre de hauteur maximum en pierre de taille, enduit ou moellons
- Soit de murs bahuts constitués de murets de 0,60 mètre de haut en pierre ou en enduit avec couronnement pierre surmontés d'une grille métallique de 1 mètre peinte
- Soit de clôtures végétales (avec grillage et/ou muret masqués) lorsque le règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) l'impose

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur, la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs pleins de 1,80 mètre de hauteur maximum en moellon ou parpaing enduit
- Soit de grillages doublés de haies vives
- Soit de clôtures végétales (avec grillage et/ou muret masqués) lorsque le règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) l'impose

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

## **Architecture contemporaine**

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

## **C/ Secteur UBa**

### **Dispositions générales**

La conception générale du lotissement est axée sur une végétalisation optimale des espaces publics et privés.

La situation, l'architecture, l'aspect esthétique, les dimensions, l'aspect extérieur des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de toute construction, doivent participer à cette végétalisation et ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages urbains et naturels environnants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les rez-de-chaussée surélevés ne sont pas autorisés. Dans le cas d'une maison à R+1, l'étage représentera une surface minimum de 50 % de l'emprise du rez-de-chaussée.

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé à 0,30 mètre maximum au-dessus de l'axe de la voirie. Les niveaux en sous-sol sont interdits.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. Toutefois, une architecture contemporaine pourra être admise pour son caractère exemplaire.

### **Matériaux**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, agglomérés de ciment...) et tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits. Les murs en brique ou parpaings de ciment seront enduits.

### **Toitures**

A l'exclusion des projets d'une superficie inférieure à 20 mètres<sup>2</sup> et des vérandas, les constructions doivent être couvertes avec des toitures à deux ou plusieurs pentes.

La couverture des abris de jardin et vérandas devra être en matériau pérenne de qualité et s'intégrant à l'architecture de la maison.

Les pentes de toiture seront de 30 % maximum ou conformes au DTU en vigueur. Les faitages du bâtiment principal seront parallèles à la rue. Les rives seront scellées à la Saintongeaise.

La souche de cheminée sera traditionnelle : le conduit maçonné de cheminée sera surmonté de mitres en terre cuite ou de tuiles de recouvrement, à l'exclusion du recouvrement béton.

Les couvertures en tuiles terre cuite creuses ou à emboîtement, tons mélangés, et posés dans ordre.

Aucun débord de toit sur les murs pignons n'est autorisé. L'égout de toiture sera maçonné avec un débord de 10 à 16 centimètres au maximum par rapport au nu extérieur. Toutefois, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité, d'autres matériaux de couverture pourront être acceptés.

### **Façades**

Les enduits seront lissés, grattés ou talochés à granulométrie très fine, ton très clair (ni ocre, ni rose). Sont interdits les enduits écrasés, grésés et bruts de lance à grosse granulométrie ainsi que les effets de zébrures totales ou partielles.

Pour les constructions d'architecture traditionnelle, les enduits et revêtements de façade devront être de teinte naturelle et claire. Pour les constructions d'architecture contemporaine, des coloris de façades différents pourront être tolérés ainsi que bardage bois.

Les percements seront nettement plus hauts que large dans la proportion minimum de 1,4 et comporteront de grands carreaux charentais ou de grands vitrages. Les appuis de fenêtre seront réalisés de façon traditionnelle sans débordement.

### **Menuiseries extérieures**

Les fenêtres seront munies de volets en bois peint en respectant les couleurs régionales (gris, gris vert, gris bleu, beige ou blanc) sans barre ni écharpe.

Les menuiseries seront posées de 15 à 20 centimètres en retrait du nu extérieur. Les barreaux de défense de baie seront droits, verticaux et mis en épaisseur du mur. Ils seront peints de couleur foncée.

Les portes de garages seront sans oculus. La porte d'entrée pourra être d'une couleur plus foncée. Le ton bois naturel n'est pas autorisé.

Pour l'architecture traditionnelle, les percements seront nettement plus hauts que larges dans la proportion minimale de 1,5 et comporteront de grands carreaux charentais ou de grands vitrages.

Les appuis de fenêtre seront réalisés de façon traditionnelle sans débordement. Les fenêtres seront munies de volets en bois peint gris clair, bleu ou vert pastel. Les portes d'entrées seront en bois peints dans les mêmes tons. Les portails seront en bois ou en serrurerie.

### **Clôtures**

Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement urbain et être compatibles avec la dominante paysagère du quartier.

En limite du domaine public sur rue, les clôtures seront implantées en alignement de la rue. Les clôtures seront constituées par un muret de 0,80 mètre de hauteur en harmonie avec les constructions (matériaux, couleurs...) surmonté d'une grille en serrurerie ajourée (10 % plein, maximum) ou d'un grillage sur poteaux métalliques.

Sur les façades sur rue en pignon, en retour de la façade principale, un mur de 1,80 mètre de hauteur, de même nature que cette façade, pourra être construit sur 3 mètres de long à partir de la façade.

En limites séparatives et sur les limites en retour le long des voies, les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux métalliques d'une hauteur maximum de 1,50 mètre doublé d'une haie vive d'essences champêtres et locales (thuyas et conifères sont à proscrire) sur un côté.

Cependant, un écran constitué d'un mur enduit de 1,80 mètre de haut pourra être construit en limite séparative, côté jardin, au droit de la façade, et sur 3 mètres de long.

Sur les espaces verts communs, les clôtures seront grillagées, composé d'un grillage vert sur poteau métallique d'une hauteur de 1,50 mètre et doublé d'une haie végétale.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

---

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

### **En zone UB et secteur UBh**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans le cas de création de logements supplémentaires dans le cadre de réhabilitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services...) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé...).

## En secteur UBa

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé deux places de stationnement par logement sur la propriété dont une place privative extérieure ouverte. L'implantation des places de stationnement est portée au plan de composition du lotissement. L'accès aux lots se fera obligatoirement par ce stationnement ouvert.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

---

### En zone UB et secteur UBh

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans la limite d'un arbre de haute tige exigible par 300 mètres<sup>2</sup> de surface libre. Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

### En secteur UBa

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé. Les arbres et les haies plantés par l'aménageur, indiqués au plan de composition du lotissement, seront strictement conservés et entretenus.

Les espaces non bâtis, hors stationnement et circulation, devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par 100 mètres<sup>2</sup> de terrain.

Sont proscrits les végétaux suivants :

- Les conifères sous forme de haies tels que cupressus, thuyas...
- Les haies de lauriers palmés
- Les plantes invasives en France : *acacia dealbata*, *acer negundo*, *ailanthus altissima*, *buddleia davidii*, *robinia pseudoacacia*

Les haies futures entre les lots à usage d'habitation sui seront plantées par les acquéreurs, devront respecter la réglementation en vigueur en matière de plantation soit :

- 2 mètres minimum de la limite pour les haies de hauteur supérieure à 2 mètres
- 0,5 mètre minimum de la limite pour les haies basses dont la hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur

Ces haies vives ou taillées seront composées au 2/3 d'essence bocagères locales : *rhamnus alaternus*, *ligustrum vulgare*, *laurus nobilis*, *euonymus europaeus*, *cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *viburnum lantana*, *viburnum opulus*, *prunus myrobolana*, *sambucus nigra*, *mespilus germanica*, *salix caprea*, *corylus maxima*, *acer monspessulanum*, *acer ampestre*, *carpinus betulus*, *sorbus domestica*, *prunus avium*, *juglans regia*, *fraxinus excelsior*, *quercus robur*, par exemple.

Les haies implantées sur le domaine privé seront entretenues par chaque propriétaire.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espace vert.

## **Autres dispositions**

Dans les espaces verts protégés, au titre des éléments remarquables visés à l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, marqués au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent PLU. Les espaces verts protégés portés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies...

Les arbres remarquables à conserver identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Ils peuvent être abattus pour des raisons sanitaires démontrées et dans ce cas, remplacés par des sujets d'essence locale adaptée.

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité). Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations d'essences locales, adaptées.

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

Les fossés bordés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) par des bandes non aedificandi, devront faire l'objet d'une demande à la collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages de collecte des eaux pluviales, pour tout travaux de fermeture, de modification du tracé ou modification du profil en long ou en travers.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## **CHAPITRE 3 - ZONE UE, SECTEUR UEc**

La zone UE correspond aux secteurs regroupant des équipements d'intérêt collectif. Le secteur UEc comprend également des services et commerces.

Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R. 421-27 et de plus en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels
- Les constructions, à destination de :
  - Habitat, sauf sous conditions précisées à l'article 2
  - Industrie
  - Artisanat
  - Commerce, sauf sous conditions fixées à l'article 2
  - Bureaux, sauf sous conditions précisées à l'article 2
  - Exploitation agricole et exploitation forestière
  - Fonction d'entrepôt
- Les installations classées
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les carrières
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les parcs d'attractions
- Les garages collectifs de caravanes

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de plus de 12 mètres

Au sein du secteur UEc, toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux commerces, services, services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Si elles respectent les conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation sous condition d'être insérées dans le même volume que le bâtiment d'équipement et d'avoir une surface inférieure ou égale à 30 mètres<sup>2</sup>
- Les constructions à usages de bureaux s'ils sont liés et indispensables aux équipements autorisés
- Uniquement en secteur UEc, les nouvelles constructions ainsi que les extensions de constructions existantes à usage d'activités, de commerce et services
- Les travaux d'infrastructures routière ainsi que les affouillements et exhaussement qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain de la zone

A l'intérieur des « éléments naturels à protéger » identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, mobilier urbain,...).

Dans les zones de « continuités hydrauliques à préserver » délimitées au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que :

- les ouvrages concourant à la gestion hydraulique et à la sécurité publique,
- les clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau.

En bordure des ruisseaux et fossés, dans la trame portée au règlement graphique, des zones non aedificandi doivent être respectées pour l'implantation de toute construction, soit 4 mètres au total, centrés sur l'axe des cours d'eau ou fossés.

Les clôtures ou parties de clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau et les clôtures non démontables pour l'entretien des berges ou banquettes doivent être disposées suivant le même recul.

## **ARTICLE UE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS**

---

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



## **Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale, devront être privilégiées si elle existe (voie communale...).

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

## **Voirie**

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les liaisons piétonnes portées au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être préservés, renforcés ou créés pour assurer un parcours piéton en bordure de la rivière.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

---

### **Eau potable**

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

### **Assainissement et eaux pluviales**

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

#### a) Assainissement

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

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) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

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

Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales peuvent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 30 ans, les débits de ruissellement en aval.

### **Electricité, téléphone, télédistribution**

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée. Lorsque les réseaux publics sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également.

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en continuité des constructions existantes
- Soit à 5 mètres minimum de l'alignement

Pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, les équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 5 mètres au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques
- Soit en continuité des constructions existantes

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite
- Soit à 5 mètres au moins des limites séparatives

Cette marge ne constitue qu'un minimum qui peut être augmenté par la législation et les normes de sécurité propres à l'établissement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

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

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent
- Aux modifications, extensions des constructions existantes, dont la hauteur dépasse 9 mètres

## **ARTICLE UE 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

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

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

### **A/ Modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

#### **Dispositions générales**

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

## **Façades**

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

Pierre de taille :

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

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages. Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés. Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

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

Les couleurs de la palette « Saintonge Romane » sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

## **Toitures**

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence. Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé. Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées.

Les faitages parallèles à la voie sont à privilégier.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

## **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier ; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage. Pour les huisseries et portes de garage un autre matériau pourra être utilisé sous réserve de profil et d'aspect similaire.

L'aspect plastique est interdit, les petits bois posés sur le vitrage sont à privilégier. Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier. Les volets roulants sont interdits.

Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

## **Clôtures**

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

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

Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger.

## **Architecture contemporaine**

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

## **B/ Création d'édifices nouveaux et modifications-extensions des immeubles existants non-identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

### **Matériaux**

Sont interdits :

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

Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

## **Architecture contemporaine**

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur respect de l'environnement.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

---

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

Les aires de stationnement dédiées aux véhicules légers seront traitées avec un revêtement perméable ou semi-perméable.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts. La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité. Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres remarquables à conserver identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent être abattus pour des raisons sanitaires démontrées et dans ce cas, remplacés par des sujets d'essence locale adaptée.

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

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % de la surface totale du terrain.

Les « éléments naturels à protéger » identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet de dispositions énoncées à l'article 2 du présent règlement.

Les « continuités hydrauliques à préserver » délimitées au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet de dispositions énoncées à l'article 2 du présent règlement.

Les fossés bordés au règlement graphique par des bandes non aedificandi, devront faire l'objet d'une demande à la collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages de collecte des eaux pluviales, pour tout travaux de fermeture, de modification du tracé ou modification du profil en long ou en travers.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE 4 - ZONE UX

La zone UX correspond à la zone d'activités Les Marronniers, en entrée de bourg Ouest et le long de la RN 150.

### ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux, non liés à une activité existante sur l'unité foncière
- Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières
- Les terrains de camping
- Le stationnement isolé de caravanes ou mobil homes sur terrains construits ou non construits
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 mètre de haut et de plus de 30 mètres<sup>2</sup>, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions sont interdites.

### ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Les travaux d'infrastructures routière ainsi que les affouillements et exhaussement qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain de la zone

### ARTICLE UX 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS

---

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

#### Accès

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

Les nouveaux accès sur la RN 150 ne sont pas autorisés.



## **Voirie**

Les voies à créer doivent, quant à leur tracé et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic des poids lourds.

La voirie est composée en section courante d'un trottoir de 2 mètres, d'une chaussée de 6 mètres et d'une noue destinée à recevoir les eaux de ruissellement de la voirie. L'emprise de la voirie totalise 12 mètres.

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

---

### **Eau potable**

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

### **Assainissement et eaux pluviales**

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

#### a) Assainissement

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

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) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

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

Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies par les toitures ou les surfaces privatives imperméabilisées, doivent être conservées sur l'unité foncière. A défaut d'une infiltration naturelle, l'aménageur prévoit tous les ouvrages nécessaires à la résorption totale des eaux pluviales sur l'unité foncière.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, laquelle pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

## **ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 35 mètres de l'axe de la RN 150.

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées :

- Soit en continuité des constructions existantes
- Soit à 5 mètres minimum de l'alignement

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

---

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

L'emprise au sol ne peut être inférieure à 70 mètres<sup>2</sup> sur une même parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est comptée à partir du terrain naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère, par rapport à la configuration naturelle du sol, sans tenir compte des éléments techniques tels que cheminées, bouche d'aération, antennes...

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension 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.

### **A/ Constructions nouvelles et constructions existantes**

#### **Dispositions générales**

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages et aux perspectives naturels ou urbains.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec l'ensemble des constructions.

L'aspect des constructions devra répondre à un double objectif :

- Celui de promouvoir des architectures simples et de qualité
- Celui d'accorder autant d'importance aux éléments bâtis qu'aux traitements paysagés des espaces extérieurs

Le projet architectural devra définir avec précision :

- Le mode d'insertion du projet dans le milieu préexistant (plan-masse, façades, coupes, axonométrie...)
- Le traitement des espaces extérieurs non bâtis en tenant compte de leur situation vis-à-vis des espaces publics

Les bâtiments commerciaux peuvent adopter une architecture contemporaine qui s'exprimera à travers l'implantation, les volumes, les matériaux...

Le logement quelle que soit sa destination (de fonction, de gardiennage...) et s'il existe, sera partie intégrante du bâtiment et sera traité avec les mêmes matériaux. Les volumes seront découpés en fonction des usages, à l'intérieur du volume général.

Les panneaux publicitaires sans liens directs avec le projet ou l'activité envisagée sont interdits.

Les zones de stockage seront obligatoirement situées à l'arrière des constructions principales et non visibles depuis les voies publiques. Les espaces entre la rue et le bâtiment devront être largement paysagés et plantés d'arbres.

Les matériaux pourront être divers (bois, métal, verre, béton...), cette diversité devra être limitée sur un même bâtiment.

### **Façades**

Les enduits maçonnés seront de ton pierre. Les bardages pourront adopter les couleurs bruns, beiges, verts, bleus mais suivant une tonalité mesurée. Une étude de coloration des différentes façades sera présentée pour une meilleure compréhension des projets et de leur intégration dans l'environnement.

### **Toitures**

Les toitures-terrasses sont autorisées. Les toitures deux pentes (pentes entre 28 et 30 % pour les couvertures en tuiles ; pente inférieures ou supérieures pour les autres matériaux) doivent respecter l'orientation du faîtage principal.

Seules sont autorisées les enseignes ou panneaux informant de la nature et du nom de l'établissement ou indiquant son sigle. Ils devront être intégrés à la façade, sans dépasser la hauteur totale du bâtiment.

### **Clôtures**

En limites séparatives, entre les lots, les clôtures seront composées de grillages rigides de couleur verte sur poteau métalliques assortis doublés d'une haie d'essences locales variées, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur, ni être inférieur à 1,5 mètres.

Sur la périphérie de l'opération, et en limite des espaces destinés à recevoir des plantations hors limites le long de la Rue Jean de Vivonne, les clôtures seront obligatoirement composées de grillages rigides de couleur verte sur poteau métalliques assortis doublés d'une haie d'essences locales variées, l'ensemble ne devant pas dépasser 2 mètres de hauteur, ni être inférieur à 1,5 mètres.

En bordure de voie, les clôtures seront constituées de grillages rigides de couleur verte doublés d'une haie végétale d'essences variées locales, l'ensemble d'une hauteur totale de 2 mètres. Les portails seront d'une hauteur égale à la hauteur de la clôture.

Le long de la rue Jean de Vivonne, les clôtures seront obligatoirement composées de grillages rigides de couleur verte sur poteau métalliques assortis doublés d'une haie d'une largeur minimum de 5 mètres d'essences locales variées.

Les conifères de haie tels que cupressus, leylandi ou assimilés, sont interdits.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

---

Les installations pour le stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et des activités envisagées, être assurées en dehors des voies et espaces publics et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Quinze places collectives seront réalisées en complément sur les espaces communs.

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de toute construction ou aménagement doivent être plantées et convenablement entretenues. La végétation d'arbres doit être maintenue.

Les stockages et les dépôts de matériaux régulièrement autorisés devront se situer en arrière des lots, non visibles depuis les voies publiques, et être dissimulés derrière des écrans végétaux.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations d'essences locales, adaptées (voir annexe au règlement).

Le programme de plantations doit être joint au projet de construction.

Dans les espaces délimités au titre de l'article R. 123-9, 13° du Code de l'Urbanisme, prévus pour recevoir des plantations, il sera réalisé une haie composée de diverses essences de manière à assurer l'intégration paysagère du site. Le cas échéant, l'autorisation d'aménager ou de construire fait apparaître ces plantations et précise les modalités de leur réalisation. Postérieurement, cette haie sera correctement entretenue, et si besoin renouvelée, par l'occupant de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UX 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 5 - ZONE AU

Les zones AU correspondent aux zones destinées à l'accueil de nouvelles habitations prioritairement.

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

Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R. 421-27 et de plus en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites dans la zone AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- Toutes constructions, aménagements ou installations qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement
- Les constructions, à destination de :
  - Industrie
  - Artisanat
  - Commerce
  - Exploitation agricole et exploitation forestière
  - Fonction d'entrepôt
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les carrières
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction

- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les parcs d'attractions
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 mètre de haut et de plus de 30 mètres<sup>2</sup>, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

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

- Qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone
- Qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 5 lots minimum

L'urbanisation au fur et à mesure et l'urbanisation des reliquats sont réalisables uniquement après le détachement de 5 lots minimum et à condition :

- Qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
- Qu'elle soit compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le règlement

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

Sont également admis :

- Les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
- Les travaux d'infrastructures routière ainsi que les affouillements et exhaussement qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain de la zone

A l'intérieur des espaces verts à protéger figurés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 mètres<sup>2</sup>
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 mètres<sup>2</sup>, liés aux piscines



- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux...)
- Les aires paysagères de stationnement avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules
- Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés

Le Règlement Sanitaire Départemental et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L. 111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.

### **ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS**

---

Les caractéristiques des accès et voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères...

#### **Accès**

Sont inconstructibles les unités foncières qui n'ont pas d'accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

En règle générale, aucun accès direct sur les routes départementales ne sera autorisé pour la desserte des lots. Les accès aux constructions d'un lotissement devront être regroupés sur la voie de desserte du lotissement, en privilégiant un accès unique.

#### **Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doit être établie en fonction de la desserte potentielle du secteur. Si elle se termine en impasse, la voie doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les indications portées au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) correspondent aux intentions d'accès et de desserte à respecter.

Les liaisons piétonnes portées au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être préservés, renforcés ou créés pour assurer un parcours piéton en bordure de la rivière.

### **ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **Eau potable**

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

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

#### **Assainissement**

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

#### a) Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

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) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

Dès la mise en service du réseau collectif, les eaux usées non traitées doivent être rejetées au réseau public.

En zone d'assainissement collectif et dans l'attente d'une desserte effective par le réseau, les nouvelles habitations devront prévoir une sortie des eaux usées qui permettra un raccordement simplifié au réseau de collecte (le plus souvent orienté vers la voie publique d'accès).

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

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

Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

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

### **Electricité, téléphone, télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

## **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication particulière portée au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) ou dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les façades des constructions principales neuves ou les façades des extensions de constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie :

- Soit à l'alignement
- Soit dans le prolongement des murs de clôture

- Soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement (les extensions de constructions existantes peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions voisines)
- Soit en retrait dans une bande de 0 à 8 mètres comptée depuis l'alignement

Pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, les équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 5 mètres au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques
- Soit en continuité des constructions existantes

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des constructions doit privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres en tout point au moins les uns des autres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

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

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

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

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

### **A/ Constructions nouvelles et constructions existantes**

#### **Dispositions générales**

L'aspect architectural des nouvelles constructions doit être adapté à l'unité foncière. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- Les talutages et mouvements de terre apparents

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

#### **Matériaux**

Sont interdits :

- L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, Les bardages bois sont autorisés, sur des surfaces partielles.

Les matériaux utilisés ne doivent être pas brillants. Les enduits doivent être de teinte naturelle claire. Les matériaux traditionnels apparents, pierre de taille ou moellons, auront des joints clairs, du ton du matériau employé et arasés au nu de ce matériau. Le bardage de bois et parement de façade est autorisé.

#### **Façades**

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

- Les percements et éléments de décor doivent être conçus compte tenu des constructions voisines, et constituer des volumes bâtis simples et adaptés à l'ordre et au rythme traditionnels.
- Les extensions, constructions annexes et abris couverts doivent être intégrés au bâtiment principal ou le prolonger.
- Les façades latérales et arrières, ainsi que les murs de soutènement, doivent être traités avec le même soin que la façade sur rue et en harmonie avec elle.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive sont interdits. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair. Coloration : il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

Pour les bardages bois peints, les peintures vives sont interdites. Les matériaux de revêtement doivent être traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton clair.

### **Toitures**

Les toitures des constructions neuves doivent se trouver en harmonie avec les édifices voisins, en ce qui concerne la forme, les matériaux et les couleurs. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes. Les pentes doivent être comprises entre 20 et 35 % avec rive d'égout horizontale sur façade principale.

Sont interdits :

- Les combles dits à la Mansard ou cylindriques, les chiens assis, les sheds, les flèches
- L'habillage des rives par caisson
- Les éléments de décor et accessoires d'architecture étrangers à la région

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales. Les conduits de cheminées doivent être implantés près du faîtage. Les matériaux des toitures des constructions doivent, par leur nature et leur mise en œuvre, garder le caractère des constructions charentaises. Les toitures doivent être réalisées en tuiles rondes, romanes ou plates.

### **Clôtures**

Sur l'espace public, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grillages doublés de haies
- Soit de murs pleins de 1,50 mètre de hauteur maximum, soit en pierre de taille, soit enduit, pouvant comporter un chapeau tuile ou pierre naturelle
- Soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou en métal), doublés ou non de haies
- Soit de clôtures végétales (avec grillage et/ou muret masqués) lorsque le règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) l'impose

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les portails ne doivent pas dépasser en hauteur la hauteur des murs ou des poteaux d'entourage ; les poteaux d'entourage des portails doivent être simples et de caractère identique à celui du mur.

En limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murets surmontés de grilles (en bois peint ou métal) doublés de haies vives
- Soit de grillages doublés de haies vives
- Soit de clôtures végétales (avec grillage et/ou muret masqués) lorsque le règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) l'impose

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

Les poteaux de chaînage des murs ne doivent pas être apparents. L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Les abris jardin doivent être constitués de bardage bois non verni ou d'un matériau enduit dans les tons de la construction principale pour les structures verticales, et de tuiles creuses ou romanes, avec un toit d'une seule pente de 20 à 28 % environ. Les bardages en tôle sont interdits.

### **Vérandas**

Les extensions d'édifices réalisées sous forme de vérandas en verre ou matériaux translucides sur façade sur rue ne sont autorisées que sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti existant, et dans la limite d'une surface maximum de 30 % de la surface du bâtiment existant.

### **Architecture contemporaine**

L'ensemble des règles préétablies ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur respect de l'environnement.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de 20 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services...) ou de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, établissements de santé...)

Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunion, salles de spectacle, lieux de culte...) : 1 place pour 10 personnes, avec minimum d'une place pour 10 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par activité.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et comporter une aire de jeu correspondant à l'importance du nombre de logements, accessible par les enfants depuis chacun des logements dans de bonnes conditions de sécurité.

La surface réservée aux espaces de jeux et aux espaces verts doit être au moins égale au dixième de la surface du terrain de l'opération. Ces aménagements doivent être soit constitués d'un seul tenant, soit judicieusement répartis en plusieurs ensembles significatifs.

Les espaces verts protégés portés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin, des espaces verts, haies...

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

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité). Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations d'essences locales, adaptées.

Dans les espaces verts protégés, au titre des éléments remarquables visés à l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, marqués au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent PLU.

Les espaces verts protégés portés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies...

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

La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations d'essence locale, adaptée (voir annexe au règlement).

Les fossés bordés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) par des bandes non aedificandi, en application de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, devront faire l'objet d'une demande à la collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages de collecte des eaux pluviales, pour tout travaux de fermeture, de modification du tracé ou modification du profil en long ou en travers.

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## CHAPITRE 6- ZONE A, SECTEURS Aa ET Ap

Peuvent être classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les exploitations et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A couvre également des petits écarts bâtis et constructions isolées, à usage d'habitation principalement.

Elle comporte :

- Un secteur Aa, secteur agricole non constructible compris entre la RN 150 et le Nord du bourg
- Un secteur Ap, secteur agricole à forte valeur paysagère

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites en zone A et secteurs :

- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif
- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles
- Les terrains de camping, de caravanage
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux liés et indispensables à l'activités agricole
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux, les parcs et terrains de sport et de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les installations sur mats telles que les antennes et les éoliennes (les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent)
- Les parcs et centrales photovoltaïques au sol

Dans le secteur Ap, est interdit tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2

Dans le secteur Aa, sont interdites les nouvelles constructions ou installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2

Dans les zones de continuités hydrauliques (secteurs de ruissellement et inondables) délimitées sur les documents graphiques, sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Le changement de destination ou l'occupation des constructions, qui situées hors crue en altitude, n'auraient pas de possibilité d'évacuation directe en temps de crue
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations, à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique
- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation, à l'exception des ouvrages d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs
- Les installations classées pour l'environnement susceptibles de générer des pollutions du milieu aquatique
- Les clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement
- Les constructions en sous-sol

## **ARTICLE A 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et les habitations liées directement aux exploitations agricoles et situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation agricole
- Les changements de destination ou la reconstruction des bâtiments repérés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), dès lors qu'ils ne sont plus liés au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial dans le respect des dispositions de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme les constructions et installations, affouillements et exhaussements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole
- Les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles de la zone
- Les équipements d'infrastructure à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect extérieur de la zone et que toutes précautions soient prises pour assurer la bonne intégration dans le paysage, et l'économie des terres exploitées
- Les travaux d'infrastructures routière ainsi que les affouillements et exhaussement qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone
- La réhabilitation, l'aménagement et les extensions des constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU avec la possibilité d'atteindre 50 mètres<sup>2</sup> nonobstant le pourcentage exprimé ci-dessus

Dans les secteurs Aa et Ap, sont autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation, ni d'en provoquer de nouveaux, les constructions et installations, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Aa, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et au site :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite d'une extension unique de 50 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher existant à la date de l'approbation du PLU et à condition que dans le cas d'un changement de destination, le nouvel usage des bâtiments ne soit pas porteur de risques ou d'aggravation d'un risque existant
- La construction d'annexes agricoles à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 20 % de la surface de plancher existante

En bordure des ruisseaux et fossés, dans la trame portée au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), des zones non aedificandi doivent être respectées pour l'implantation de toute construction, soit 4 mètres au total, centrés sur l'axe des cours d'eau ou fossés.

Les clôtures ou parties de clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau et les clôtures non démontables pour l'entretien des berges ou banquettes doivent être disposées suivant le même recul.

Les fossés bordés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) de zonage par des bandes non aedificandi, devront faire l'objet d'une demande à la collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages de collecte des eaux pluviales, pour tout travaux de fermeture, de modification du tracé ou modification du profil en long ou en travers.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Le Règlement Sanitaire Départemental et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L. 111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.

## **ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS**

---

### **Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les sorties devront être privilégiées sur une voie autre qu'une route départementale, si elle existe (voie communale...).

### **Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les liaisons piétonnes portées au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être préservés, renforcés ou créés pour assurer un parcours piéton en bordure de la rivière.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

---

## **Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou abritant du personnel doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## **Assainissement**

### a) Eaux usées

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié après avis des Services compétents.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

### b) Eaux pluviales

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

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

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

En l'absence d'indications graphiques, les constructions, autres que agricoles autorisées à l'article A2, doivent être implantées :

- A 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales, des voies communales et chemins ruraux pour toutes les constructions
- En continuité des constructions existantes (façades) en cas d'extensions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées de telle manière que par leur situation ou leur disposition, elles ne soient pas susceptibles de compromettre le développement urbanistique de la zone. Elles doivent être implantées :

- Soit en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
- Soit avec le même recul que la construction voisine

- De façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Dans le secteur Aa, les constructions doivent être implantées, en tout ou partie :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait d'au moins 5 mètres depuis l'alignement
- Soit en continuité des constructions existantes (extension unique)

4/ Dans le cas d'extension des habitations existantes :

Les constructions en extension doivent être implantées, en tout ou partie :

- Soit à l'alignement
- Soit dans le prolongement des murs de clôture
- Soit dans le prolongement des constructions existantes dans le cas où ces constructions ont un retrait par rapport à l'alignement

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Pour les constructions agricoles et pour les extensions des habitations existantes, lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres. Dans le cas d'extension des habitations existantes, les constructions doivent être jointives.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux volumes reconstruits à l'emplacement de constructions existantes.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone A et secteurs Aa et Ap, sauf dans le cas d'extension des habitations existantes où l'emprise au sol de la partie en extension est limitée à 50 mètres<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dans la zone A**

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres au faîtage.

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).

Dans le cas d'extension des habitations existantes, la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de la habitation existante.

### **Dans le secteur Aa**

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres pour toutes les constructions, sauf dans le cas d'extension de bâtiments dont la hauteur serait supérieure.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles de hauteur.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Le permis de construire ou la déclaration 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 (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

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

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- Les talutages et mouvements de terre apparents

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

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

### **A/ Modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

#### **Dispositions générales**

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

## **Façades**

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

Pierre de taille :

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

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages. Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

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

## **Toitures**

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence. Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé. Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées.

Les faitages parallèles à la voie sont à privilégier.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

## **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier ; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage. Pour les huisseries et portes de garage un autre matériau pourra être utilisé sous réserve de profil et d'aspect similaire. L'aspect plastique est interdit, les petits bois posés sur le vitrage sont à privilégier.

Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier. Les volets roulants sont interdits.

Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

### **Clôtures**

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

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

Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger.

### **Architecture contemporaine**

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

### **B/ Création d'édifices nouveaux et modifications-extensions des immeubles existants non-identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

#### **Dispositions générales**

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

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

Sont interdits :

- Tout pastiche d'architecture étrangère à la région
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus
- Les talutages et mouvements de terre apparents
- Les constructions neuves d'aspect traditionnel ou en copie d'architecture traditionnelle sont soumises aux règles précédentes « Modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme »

#### **Façades**

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

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



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

Les couleurs de la palette « Saintonge Romane » sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

### **Toitures**

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

### **Clôtures**

Sur l'espace public, les clôtures neuves à l'alignement doivent être réalisées en respectant le caractère des édifices existants et clôtures adjacentes. Elles doivent être réalisées soit :

- Par des haies sur toute hauteur, sans soubassement maçonné visible
- En murs pleins en moellons ou parpaings enduits (enduits à base de chaux, de préférence, ou produits d'aspect similaire) de 1,50 mètre maximum (couronnement en pierre de préférence, ou tuiles si épaisseur suffisante) ; les murs de hauteur supérieure sont autorisés s'ils sont en continuité de murs existants
- En murs bahuts enduits (ou pierre de taille) surmontés d'une grille, dans les mêmes proportions que celles des murs anciens (murs bahuts de 0,60 à 0,90 mètre maximum-grilles de 1,00 à 1,40 mètre, avec une hauteur totale de 1,80 mètre maximum)
- En pierre de taille, suivant les dispositions traditionnelles

Les portails et portillons doivent être réalisés en harmonie avec le type de mur retenu :

- Portails en bois peint, de hauteur similaire aux murs pour les murs maçonnés hauts, ou métal
- Grilles en métal pour les murs bahuts
- La hauteur des piliers ne doit pas dépasser de plus de 15 centimètres la hauteur du portail.

En limite séparative, les haies végétales sont à privilégier. Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants.

Dans tous les cas, il pourra être demandé que les murs présentent une unité d'aspect avec les murs des propriétés voisines.

### **Architecture contemporaine**

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

### **Abris de jardin**

Les abris jardins doivent être constitués :

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

### **C/ Constructions a destination de l'exploitation agricole**

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

Sont interdits :

- L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, Les bardages bois sont autorisés
- Les matériaux brillants

Les enduits doivent être de teinte naturelle claire.

Les façades doivent être constituées soit de murs enduits, murs recouverts de bardages bois, tôle laquée de teinte gris-vert ou brun.

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

Les extensions doivent avoir leur couverture identique à celle des constructions principales. Elles sont constituées soit de tuiles, ou aspect similaire, pour le bâti ancien, ou de tôle laquée de ton gris foncé ou vert foncé, ou d'aspect similaire, pour le bâti neuf.

Les plaques de toitures, moulées, imitant les tuiles, sont interdites.

Si la toiture est photovoltaïque ou solaire, les panneaux peuvent être installés sur la totalité du pan de toiture.

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes. Sont à privilégier :

- Les clôtures végétale (essences locales, adaptées)
- Le piquets bois et « grillage à moutons »

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

Sont interdits, les types de clôtures d'aspect tôle ondulée, fibrociment, ainsi que les clôtures faussement « décoratives ».

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

---

Non-réglementé

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues. La végétation d'arbres doit être maintenue.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations d'essences locales, adaptées (voir annexe au règlement).

Les espaces verts protégés portés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin, des espaces verts, haies...

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), sont soumis aux dispositifs de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces verts protégés, au titre des éléments remarquables visés à l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, marqués au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent PLU.

Les espaces verts protégés portés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies...

Les haies portées au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont exigées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

La végétation d'arbres et les « alignements d'arbres à conserver » au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

Les fossés bordés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) par des bandes non aedificandi, en application de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, devront faire l'objet d'une demande à la collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages de collecte des eaux pluviales, pour tout travaux de fermeture, de modification du tracé ou modification du profil en long ou en travers.

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## **CHAPITRE 7 - ZONE N, SECTEURS Ne ET Np**

La zone N est la zone naturelle des espaces à protéger en raison du site et de la nature et des espaces exposés à des risques ou des nuisances.

La zone N comprend :

- Le secteur Ne, destiné aux équipements implantés en zone naturelle (station d'épuration et activités de loisirs et de plein air)
- Le secteur Np (château)

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- Les constructions à destination de :
  - Habitation, sauf en secteur Np sous conditions fixées à l'article N 2
  - Hébergement hôtelier, sauf en secteur Np
  - Bureaux
  - Commerce, sauf en secteur Np
  - Artisanat
  - Industrie
  - Exploitation agricole et exploitation forestière
  - Fonction d'entrepôts
- Toutes les constructions et installations non liées et nécessaires à la station d'épuration ou aux activités de loisirs, sportives, de plein air dans le secteur Ne
- Les constructions et installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

- Le camping et le caravanage sous toutes leurs formes
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux, les parcs et terrains de sport et de loisirs, sauf en secteur Ne
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent
- Les parcs photovoltaïques au sol

A l'intérieur des espaces verts protégés (article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme), toutes les constructions sont interdites, à l'exception des dispositions de l'article N 2.

Dans les zones de continuités hydrauliques (secteurs de ruissellement et inondables) délimitées sur les documents graphiques, sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation
- Le changement de destination ou l'occupation des constructions, qui situées hors crue en altitude, n'auraient pas de possibilité d'évacuation directe en temps de crue
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations, à l'exception des ouvrages nécessaires à la sécurité publique
- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation, à l'exception des ouvrages d'infrastructure nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectifs.
- Les clôtures pleines ou susceptibles de freiner l'écoulement des eaux
- Les constructions en sous-sol

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Dans la zone N uniquement, sont autorisées, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- L'aménagement des routes existantes, s'il est nécessaire, avec leurs infrastructures et l'élargissement mesuré des voies existantes si nécessité technique
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés à l'assainissement ou à l'environnement
- Les occupations et utilisations directement liées et nécessaires à l'utilisation traditionnelle des prairies (pâturage, expansion et rétention des eaux)

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux sous réserve qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent
- Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition d'être intégrées au site et plantées par de la végétation locale.

Sont autorisés sous conditions, les affouillements et exhaussements :

- Lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation
- Lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières, géologiques ou archéologiques
- Lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole, et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux

Dans le secteur Ne, sont autorisées, les constructions et installations liées et nécessaires à la station d'épuration et aux activités de loisirs, sportives, de plein air, dans le respect des articles du présent règlement.

Dans la zone N et le secteur Ne, sont autorisés, les travaux d'infrastructures routière ainsi que les affouillements et exhaussement qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain de la zone.

A l'intérieur des espaces verts protégés (article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme), sont autorisés :

- En zone N et secteur Np, les espaces verts protégés portés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin, des espaces verts, haies...
- En secteur Np, les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux...) et les aires paysagères de stationnement avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

En bordure des ruisseaux et fossés, dans la trame portée au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), des zones non aedificandi doivent être respectées pour l'implantation de toute construction, soit 4 mètres au total, centrés sur l'axe des cours d'eau ou fossés.

Les clôtures ou parties de clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau et les clôtures non démontables pour l'entretien des berges ou banquettes doivent être disposées suivant le même recul.

Les fossés bordés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) par des bandes non aedificandi, devront faire l'objet d'une demande à la collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages de collecte des eaux pluviales, pour tout travaux de fermeture, de modification du tracé ou modification du profil en long ou en travers.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

Le Règlement Sanitaire Départemental et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L. 111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.

### **ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS**

---

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

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

Les sorties devront être privilégiées sur une voie autre qu'une route départementale, si elle existe (voie communale...). Les liaisons piétonnes portées au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être préservés, renforcés ou créés pour assurer un parcours piéton en bordure de la rivière.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **Eau**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

- a) Eaux usées

Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public. Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

- b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur l'unité foncière.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non-réglémenté

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

En l'absence d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées :

- A 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales, des voies communales et chemins ruraux pour toutes les constructions
- En continuité des constructions existantes (façades) en cas d'extensions



Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées de telle manière que par leur situation ou leur disposition, elles ne soient pas susceptibles de compromettre le développement urbanistique de la zone. Elles doivent être implantées :

- Soit en respectant un recul compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer
- Soit avec le même recul que la construction voisine
- De façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance égale au moins à 3 mètres des limites séparatives

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Dans les secteurs Ne et Np, l'emprise au sol maximum est fixée à 0,25 (25 %).

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres pour toutes les constructions, sauf dans le cas d'extension de bâtiments dont la hauteur serait supérieure.

Ne sont pas soumises à cette règle de hauteur :

- Les constructions liées aux équipements d'infrastructure
- Les modifications, extensions de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 6 mètres

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **Dispositions générales**

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

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

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

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Le permis de démolir est obligatoire sur toute la zone N et tous les secteurs.

## **Façades**

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

Pierre de taille :

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

Les pierres de taille (chaînes d'angle, jambages et linteaux, bandeaux et corniches constituant la modénature...) seront brossées, lessivées à l'eau douce, sans utilisation ni de sablage ni d'outil abrasif tel que le chemin de fer, pour ne pas épaufrer les arêtes ; si nécessaire, les joints seront refaits en recherche avec un mortier de chaux d'une teinte proche de celle de la pierre.

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

Les enduits seront exécutés à base de chaux et de sable roulé non tamisé ; la dernière couche sera finement talochée au nu des pierres d'encadrement et de chaînage, sans aucune surépaisseur. L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages. Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les menuiseries seront posées entre 15 et 20 centimètres en retrait du nu extérieur du mur.

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

## **Toitures**

La couverture sera réalisée en tuiles canal de réemploi. Les tuiles anciennes seront posées en chapeau sur des tuiles en courant qui pourront être neuves de teintes mêlées. Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons.

L'égout de toiture sera maçonné avec un débord des tuiles de 10 à 16 centimètres par rapport au nu extérieur du mur. Il n'y aura pas de débordements de toit sur les murs pignons.

Les scellements de tuiles seront réalisés au mortier de chaux blanche teintée (faîtage, égouts, rives). Les gouttières de forme demi-ronde et les descentes éventuelles seront réalisées en zinc.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.

### **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures (châssis ouvrants, dormants et volets) en bois peint ou métalliques sont à privilégier ; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage.

Les fenêtres en bois comporteront des petits bois avec des carreaux un peu plus hauts que larges. Les petits bois seront en saillie par rapport au côté extérieur du vitrage. Il sera prévu 3 ou 4 carreaux par vantail selon la taille de la fenêtre. Les petits châssis jusqu'à 50 cm de large seront à une vitre avec un seul volet.

L'aspect plastique est interdit, les petits bois posés sur le vitrage sont à privilégier.

Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

### **Architecture contemporaine**

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

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

L'usage des matériaux bruts, tels que tôles, fils de fer barbelés, brandes le long des voies, est interdit.

### **Secteur Np**

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

---

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

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

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

La végétation d'arbres doit être maintenue.

Le renouvellement des arbres d'alignement et des haies doit être assuré par des plantations d'essences locales, adaptées (voir annexe règlement).

Les espaces verts protégés portés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin, des espaces verts, haies...

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces verts protégés, au titre des éléments remarquables visés à l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, marqués au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU), les occupations et utilisations du sol sont l'objet de dispositions portées à l'article 2 du règlement du présent PLU.

Les espaces verts protégés portés au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être maintenus ; des aménagements peuvent y être autorisés dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence du jardin ou d'espaces plantés, de haies...

Les haies portées au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être préservées et régénérées avec des essences locales.

Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont exigées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

La végétation d'arbres et les « alignements d'arbres à conserver » au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité).

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## **ANNEXES**

## **ANNEXE 1 - ESSENCES A PRIVILEGIER POUR LES PLANTATIONS**

### LISTE INDICATIVE D'ESSENCES LOCALES

- Chêne vert
- Frêne
- Orme
- Troène
- Fusain d'Europe
- Néflier
- Alaterne
- Noisetier
- Noyer
- Erable champêtre et de Montpellier
- Aulne
- Viorne
- Lantane
- Obier
- Laurier tin
- Fruitiers (pommier, prunier, poirier) sauf prunus à feuille rouge

**ANNEXE 2 - PALETTE DES COULEURS EN SAINTONGE ROMANE**

