

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

PREGUILLAC

PÈCE N° 4.1

RÈGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	18 juillet 2011	14 décembre 2015	4 juillet 2016
Modification simplifiée n°1	20 février 2024	-	18 décembre 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 18 décembre 2024

Le Président,

Bruno DRAPRON



COMMUNE DE PREGUILLAC
7 rue de Perjus
17460 PREGUILLAC



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

Envoyé en préfecture le 02/01/2025

Reçu en préfecture le 02/01/2025

Publié le



ID : 017-200036473-20250102-2024_290CCANNEX-AU

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	29
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	35
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	36
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	45
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	47
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	48
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	58
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	59
ANNEXE N° 1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX BATIMENTS AGRICOLES.....	68
ANNEXE N° 2 - PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PLANTATION DE HAIES.....	70
ANNEXE N° 3 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX COULEURS.....	73
ANNEXE N° 4 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CLÔTURES.....	74
ANNEXE N° 5 - RECOMMANDATIONS SUR L'ECO-CONSTRUCTION	75

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Préguillac**. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20, R111-22 à R111-24, R111-24-1 et R111-24-2 du Code de l'Urbanisme, correspondant au Règlement National d'Urbanisme.

2. Cadres légaux et réglementaires applicables sur le territoire communal

Certains cadres légaux et réglementaires sont applicables sur le territoire communal parallèlement au PLU :

- a) Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.
- b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant les Zones d'Aménagement Différé, le Droit de Préemption Urbain ainsi que les zones de préemption départementales.
- c) La loi du 8 janvier 1993 dite «Paysages », relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- d) La loi du 2 février 1995 instaurant l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.
- e) La loi du 31 décembre 1992 relative **au classement sonore des infrastructures de transports terrestres**, afin de prévenir de nouvelles nuisances lors de la construction de bâtiments nouveaux (habitations, hôtels, établissements d'enseignement, établissements de soin et de santé) à proximité des voies existantes.
- f) Les dispositions relatives à l'archéologie préventive de l'article L522-5 du Code du Patrimoine qui prévoit que les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies dans le zonage archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.
- g) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L442-9 et L442-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur le document graphique accompagnant le présent règlement. Ces zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines dites «U »(article R123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Figurent parmi ces zones, la zone UA (chapitre 1), la zone UB (chapitre 2), et la zone UE (chapitre 3).

2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser dites «AU »(article R123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

Le présent règlement établit les cadres réglementaires de la zone dite 1AU (chapitre 4) et 2AU (chapitre 5).

3. Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles dites «A »(article R123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des surfaces agricoles. Seules sont autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement comprend une zone A (chapitre 6), qui est accompagnée de son secteur «agricole protégé »(Ap).

4. Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières dites « N » (article R123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans son chapitre 7, le règlement identifie une zone dite N, accompagnée de ses secteurs «naturel de loisirs »(Nl), et «naturel équipé à destinations d'antennes-relais »(Ner).

5. Dispositions particulières du document graphique

- Les emplacements réservés

L'objet des emplacements réservés est défini par l'article L123-1-5, V° du Code de l'Urbanisme visant les terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Il peut également se référer à l'article L123-2, b° du Code de l'Urbanisme instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.

Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article L123-2, b° du Code de l'Urbanisme cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques accompagnant le règlement.

- *Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer*

Les espaces boisés classés constituent une servitude d'urbanisme affectant des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L130-1 à L130-6 et R130-1, R130-2 et R130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Toute autorisation de défrichement y est donc rejetée de plein droit.

Des coupes et abattages réguliers de sujets arborés sont en revanche autorisés sous réserve d'une déclaration préalable effectuée auprès de l'autorité compétente. Ces coupes doivent être suivies d'une régénération naturelle ou artificielle dans les délais impartis par le Code Forestier et les cadres réglementaires préfectoraux en vigueur. Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques accompagnant règlement.

- *Autres dispositions graphiques*

Figurent sur les documents graphiques en accompagnement du présent règlement, les plantations et des éléments à mettre en valeur en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, et les espaces à planter ou à conserver libres en application de l'article R123-9, 13° du Code de l'Urbanisme.

Figurent également les faisceaux de nuisances sonores où sont imposées des prescriptions particulières au titre de la protection contre le bruit, ainsi que les règles de recul dans le cadre l'application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme et des dérogations instituées en application du même article.

ARTICLE 4 - CONFORMITÉ ET ADAPTATIONS AU RÈGLEMENT

1. L'obligation de conformité

Les autorisations d'occuper le sol (permis d'aménager, permis de construire) ne peuvent être accordées que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, conformément aux articles L123-1 et L421-6 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, à l'exception des formalités à caractère temporaire conformément articles L421-6 et L421-8 du Code de l'Urbanisme.

2. Dérogations au règlement

Selon l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également accorder des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Le règlement peut également être dérogé pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes en situation de handicap à un logement existant.

3. Objectif d'amélioration de la conformité du bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité, ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité, de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L111-12 et R462-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES**1. Rappels réglementaires**

Selon l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les sites soumis au périmètre de protection modifié d'édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques et sur les autres parties du territoire dans le cas où la collectivité a délibéré en ce sens. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, à l'exception de l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme et non-soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Sont visés les éléments de patrimoine paysager, architectural, urbain et/ou écologique identifiés au plan.

2. Conditions de mesure relative à la hauteur des constructions

Sauf exception, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit, ou au bas de l'acrotère en cas de toitures terrasses.

3. Reconstruction à l'identique après sinistre

Le droit pour un propriétaire de reconstruire à l'identique un bâtiment sinistré a été reconnu par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains ». Les conditions d'exercice de ce droit sont inscrites à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, la reconstruction à l'identique est autorisée en toutes zones.

4. Définition relative aux constructions principales

Le terme de « construction principale » désigne la partie de la construction constituant le volume principal de l'habitation.

5. Prescriptions relatives à l'aménagement des unités foncières en limite de voies départementales

Les accès sur le réseau routier départemental devront être regroupés dans la mesure du possible. Les sorties sur une voirie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...). L'aménagement des accès le long des routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales, notamment s'il existe un exutoire le long de ces voies. Il est recommandé l'implantation en retrait des portails de clôture pour les accès situés le long de routes départementales (minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

Les travaux d'infrastructure routière sont autorisés en toutes zones, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, dans la mesure où ces travaux ne remettent pas en cause les possibilités d'occuper le sol dans lesdites zones. Selon des exigences de sécurité publique, les arbres nouvellement plantés hors agglomération aux abords des voies départementales devront être implantés à une distance minimale de 4 mètres vis-à-vis de l'accotement.

6. Articles n° 15 et 16 prévus à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme

Les articles n° 15 et 16 prévus à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme ont été institués par la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement », et son décret d'application du 29 février 2012. Tout comme les autres articles du règlement à l'exception des articles n° 6 et 7, ils ne sont pas obligatoires.

L'article 15 détermine les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. L'article 16 quant à lui détermine les obligations en matière de réseaux de communications électroniques. Dans certains secteurs, l'ouverture à l'urbanisation peut être conditionnée au respect de critères de qualité renforcée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Ces deux articles ne sont pas réglementés dans le présent document.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. La zone UA correspond au tissu bâti historique de la commune, soit au bourg ancien et aux hameaux anciens situés dans la périphérie du bourg.

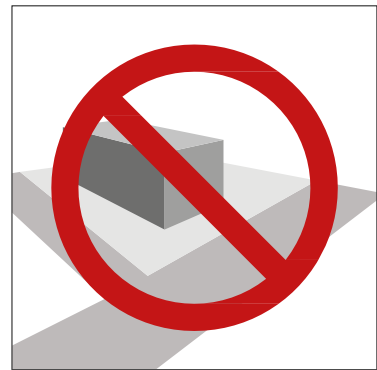
La zone UA recouvre des constructions à caractère mixte et correspond à un tissu bâti de densité globalement importante. Une partie significative de la zone UA du bourg appartient au périmètre de protection de l'église Sainte- Eulalie, bâtiment inscrit aux monuments historiques.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'activités industrielles** ;
- b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'exploitation agricole et forestière** ;
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de trois mois ;
- d) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- e) **Les remblais ainsi que les dépôts de déchets** de toute nature, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de collecte de déchets mis à disposition du public suremprise publique ou privée ;
- f) **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, le cadre de vie quotidien et/ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- g) **Les travaux d'affouillements et d'exhaussements** dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ;
- h) **Les carrières.**

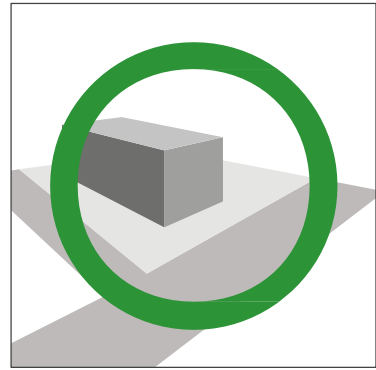


ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

ID : 017-200036473-20250102-2024_290CCANNEX-AU

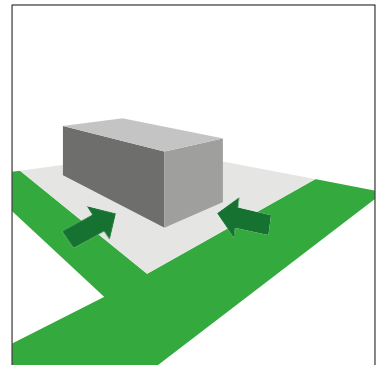
Dans la zone UA, **sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve** que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent :

- a) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions et/ou nuisances (olfactives, sonores...) pour le voisinage et répondent aux besoins utiles à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et usagers ;
- b) Les constructions et les ouvrages ou travaux **à destination d'une activité d'entrepasage** sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone ;
- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site, de leur compatibilité avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.

**SECTION I - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE****1. Accès**

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

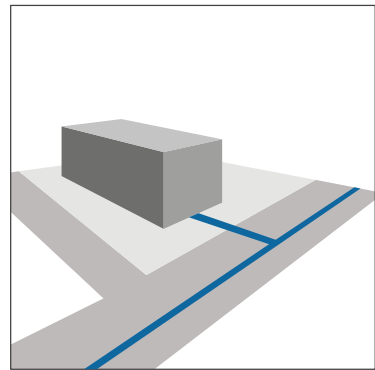
Les impasses ne seront pas autorisées, sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière, le tournebride étant non-recommandé pour des raisons de sécurité. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en point de regroupement à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

**2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales****a) Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4° du Code de l'Urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.** Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

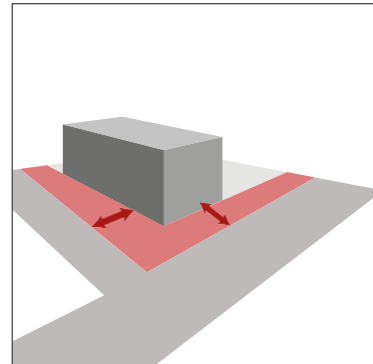
Non-réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Sauf indications contraires dans les documents graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées **devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Dans tous les cas, **les clôtures devront être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.**

2. Sous réserve du respect de la sécurité routière et d'une bonne intégration paysagère et architecturale, **des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :**



- a) Lorsque l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière, la construction devra impérativement s'implanter en retrait, dans une limite de 3 mètres ;
- b) Lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...) justifiant le non-respect des dispositions énumérées au 1 de l'article UA 6 ;
- c) Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- d) Dans le cas d'une construction ou de l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation est libre ;
- e) Pour les dépendances et les annexes inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol ;
- f) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum de **2 mètres**.
- g) Pour la réalisation d'un assainissement individuel lorsque les contraintes topographiques du terrain d'assiette du projet ne permettent pas son installation à l'arrière de la construction.

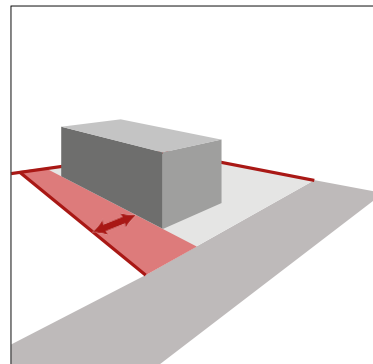
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction**, sans pouvoir être inférieur à 1,5 mètre.

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brise-soleils ;
- b) Les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum de **2 mètres** ;
- c) Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du



présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;

- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non-réglementé.

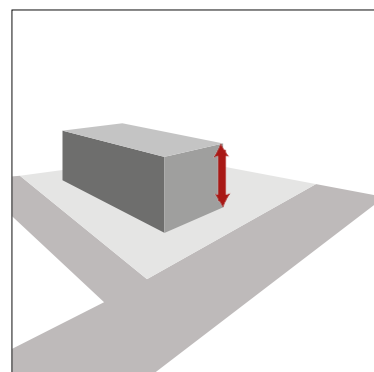
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues seront les suivantes :

- La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **7 mètres** ;
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales **ne peut excéder 4,50 mètres**.



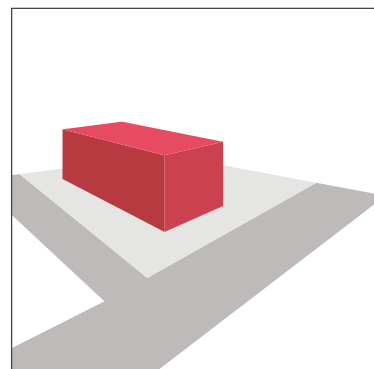
2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
 - Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures) ;
 - Pour les éléments techniques liés aux énergies renouvelables, dont la hauteur absolue devra toutefois être inférieure à 12 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. A cet égard, les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières), ignorant les caractéristiques du relief, seront interdites.
- Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Saintonge et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Toute référence architecturale extérieure à la région est interdite.
- Les façades adopteront des teintes naturelles, proches des enduits locaux traditionnels de la Saintonge. Les couleurs vives ou incongrues, ne correspondant en aucune façon à l'architecture locale, seront interdites.



Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les murs en plastique et fibrociment sont interdits s'ils sont vus depuis les voies et emprises publiques.

- d) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite, de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une **pente comprise entre 28 et 32 %**. Les débords de toit sur rue seront **limités à 20 centimètres**. Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour étant interdit.
- e) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges. La hauteur souhaitable est comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur de l'ouverture. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

2. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (ordonnancement des ouvertures, pentes de toiture...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels, se rapprochant du ton clair de la pierre de Saintonge. Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect, tandis que l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...). La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'apport de tuiles neuves doit respecter les teintes mélangées anciennes. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) Les ouvertures nouvelles visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.
- e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

3. Constructions à usage commercial, artisanal et/ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales, artisanales et/ou de bureaux. Le local commercial ou artisanal doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale ou artisanale, incluant placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers, ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1^{er} étage ou du bandeau

maçonnerie existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

4. Styles architecturaux contemporains

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas engendrer l'interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains. Toutefois, il convient de garantir l'insertion de ces constructions dans leur environnement architectural et paysager.

5. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5, II, 2° du Code de l'Urbanisme

Le principe général consiste à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront donc à **restituer leur état initial connu** en respectant la forme de la construction et ses matériaux d'origine. Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle devront être respectées. Lors d'un **changement de destination** d'une construction, les travaux respecteront également les principales caractéristiques de ce bâti traditionnel.

Concernant **les couvertures**, le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture. En cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment et ses matériaux.

Les pierres de taille composant les **maçonneries et façades** seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils présentaient originellement cette caractéristique. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche des pierres de pays. Il sera affleurant, sans surépaisseur. En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment ainsi que ses matériaux. Les détails et modénatures seront conservés.

Les murets de clôtures en pierres existants devront être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. Les travaux au contact immédiat ou touchant les abords des éléments bâtis traditionnels repérés au titre de l'article L123-1-5, II, 2° du Code de l'Urbanisme viseront à respecter leur intégrité.

6. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux énergies dites « renouvelables », est encouragée. Les programmes de construction d'architecture « bioclimatique », intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) et dont la forme s'éloigne de l'architecture traditionnelle (toitures végétalisées...) pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 du présent article.

Toute construction intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables devra présenter une unité architecturale de qualité, par le biais de la bonne orientation des façades, de la gestion des surfaces extérieures, du bon dimensionnement et des performances thermiques des ouvertures et occultations.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la trame des ouvertures des façades**, en évitant notamment la multiplicité des dimensions et des implantations.

Lorsque ces dispositifs sont implantés sur des constructions anciennes, ceux-ci doivent générer un impact paysager minime, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. Ces équipements seront intégrés **dans l'épaisseur du toit**. Ils seront implantés de préférence sur les annexes et hors façade sur rue.

7. Aspect des clôtures

Les clôtures **ne sont pas obligatoires**. Leur aménagement se référera à l'annexe n° 3 du présent règlement. La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre en façade sur rue** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois,

une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus de 1 mètre. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, matériaux de récupération...), en plaques préfabriquées ou imitant d’autres matériaux, seront proscrites. La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l’ancienne en moellons.
- Soit d’un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d’un rang de tuiles si l’épaisseur le permet, d’un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l’habitation.
- D’une murette basse de 80 centimètres à 1 mètre de haut, surmontée d’une grille ou d’un grillage de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d’essences locales (se référer à l’annexe n° 2 du présent règlement), doublés ou non d’un grillage. Lorsque la clôture se situe au contact d’une zone agricole ou naturelle, celle-ci doit obligatoirement être constituée de végétaux d’essences locales doublés ou non d’un grillage de couleur neutre. Les portillons et portails situés dans la clôture devront être soit en métal, soit en bois peint. Ces derniers doivent être de même hauteur que la clôture.

8. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu’elles complètent harmonieusement l’architecture de la maison sans en perturber l’ordonnancement. Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l’aide de végétaux notamment de manière à **réduire leur impact paysager depuis le domaine public**.

Les coffrets techniques susceptibles d’être posés en façade (compteurs électriques, compteurs d’eau...) devront être intégrés de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs, en privilégiant une intégration au mur de façade. De même, l’implantation des climatiseurs et pompes-à-chaleur devra être **la plus discrète possible** depuis le domaine public.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle générale

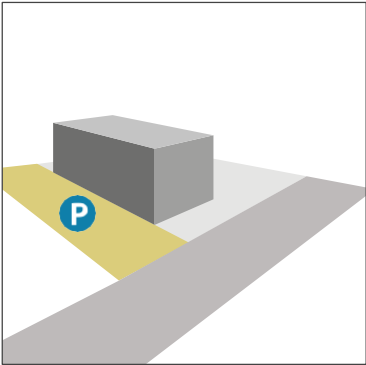
Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Réglementation des places de stationnement pour les constructions nouvelles à destination de l’habitat	
Construction individuelle nouvelle	2 places sont exigées pour un nouveau logement. Toutefois, lorsque cette règle ne peut être respectée de par la nature du terrain d’assiette du projet, il ne sera exigé qu’une seule place pour un nouveau logement.
Groupe de constructions de plus de 4 nouveaux logements	1 place est exigée pour un nouveau logement. Dans les opérations d’aménagement groupé, l’aménageur devra réaliser, dans les espaces communs, 1 place banalisée par tranche de 4 nouveaux logements .

Le nombre de places nécessaires pour **chaque nouveau logement**, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d’assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé **à moins de 300 mètres de la construction**.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un



changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.

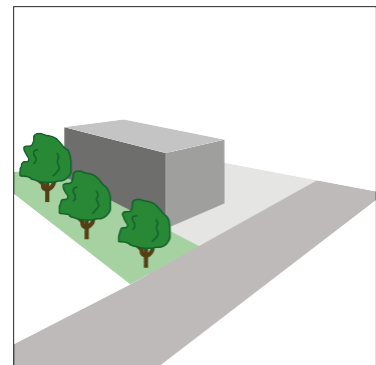
2. Dispositions complémentaires

- a) Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement ;
- b) Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction ;
- c) Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.



Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement. Les haies situées au droit d'une limite séparative **devront être plantées à au moins 1 mètre de cette limite** afin de permettre leur entretien. Des haies composées de plusieurs types d'essence adaptées à la nature du terrain d'assiette du projet seront à privilégier.

SECTION II - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

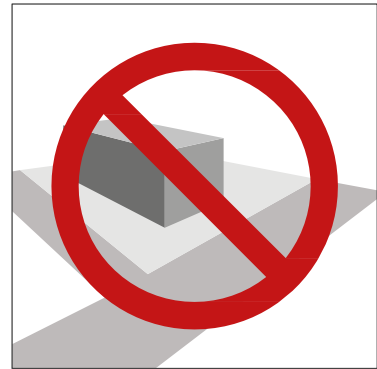
La zone UB désigne une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaires qui se sont récemment développés au contact du bourg ancien et des hameaux situés dans la périphérie de ce dernier.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

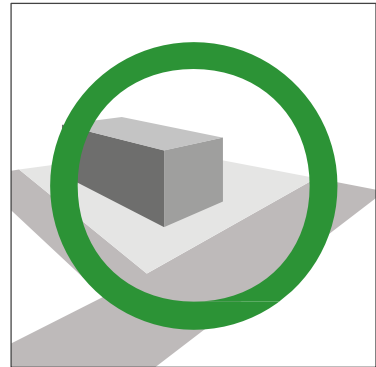
- a) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à **destination d'activités industrielles** ;
- b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à **destination d'exploitation agricole et forestière** ;
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de trois mois ;
- d) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- e) **Les remblais ainsi que les dépôts de déchets** de toute nature, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de collecte de déchets mis à disposition du public suremprise publique ou privée ;
- f) **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, le cadre de vie quotidien et/ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- g) **Les travaux d'affouillements et d'exhaussements** dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ;
- h) **Les carrières**.



ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UB, **sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve** que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent :

- a) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions et/ou nuisances (olfactives, sonores...) pour le voisinage et répondent aux besoins utiles à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et usagers ;
- b) Les constructions et les ouvrages ou travaux **à destination d'une activité d'entreposage** sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone ;
- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site, de leur compatibilité avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.



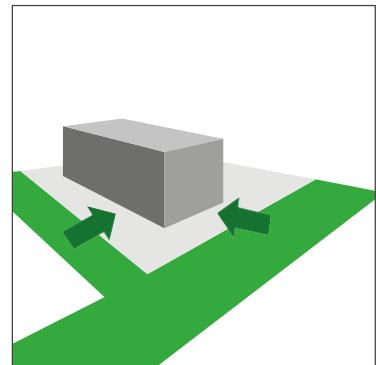
SECTION I - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIE

1. Accès

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière, le tournebride étant non-recommandé pour des raisons de sécurité. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en point de regroupement à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS**1. Alimentation en eau potable**

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

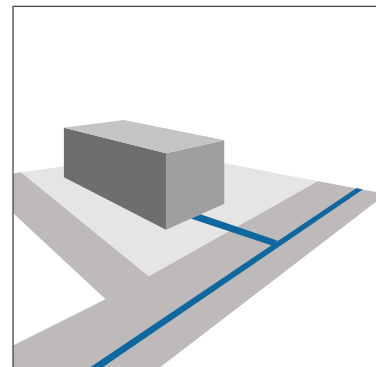
L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales**a) Assainissement des eaux usées**

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.



La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4° du Code de l'Urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.** Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

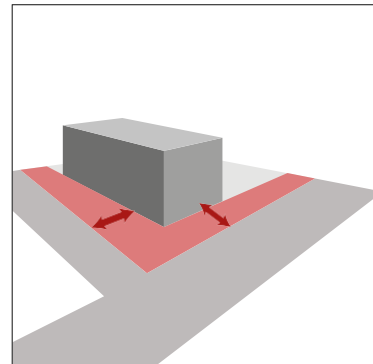
La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ETA CREER

1.Sauf indications contraires dans les documents graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées **devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.



2.Sous réserve du respect de la sécurité routière et d'une bonne intégration paysagère et architecturale, **des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :**

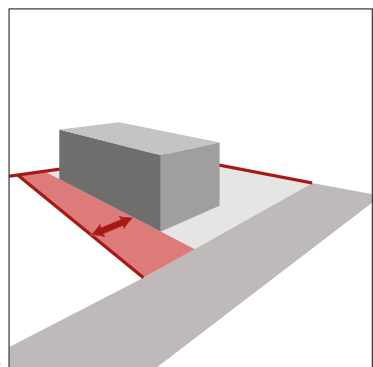
- a) Lorsque l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière, la construction devra impérativement s'implanter en retrait dans une limite de 5 mètres ;
- b) Lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...) justifiant le non-respect des dispositions énumérées au 1 de l'article UB 6 ;
- c) Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- d) Dans le cas d'une construction ou de l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation est libre ;
- e) Pour les dépendances et les annexes **inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol** ;
- f) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum **de 2 mètres**.
- g) Pour la réalisation d'un assainissement individuel lorsque les contraintes topographiques du terrain d'assiette du projet ne permettent pas son installation à l'arrière de la construction.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1.Les constructions nouvelles pourront s'implanter librement sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve d'un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **sans pouvoir être inférieur à 1,50 mètre**.

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brise-soleils ;
- b) L'isolation extérieure de bâtiments existants implantés en retrait des limites séparatives ;
- c) **Les dépendances et les annexes inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol**, qui pourront s'implanter en limite séparative ou en **retrait minimum de 1,50 mètre** de la limite séparative ;
- d) Les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum de **2 mètres** ;



- e) Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées.

3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés identifiés en référence à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

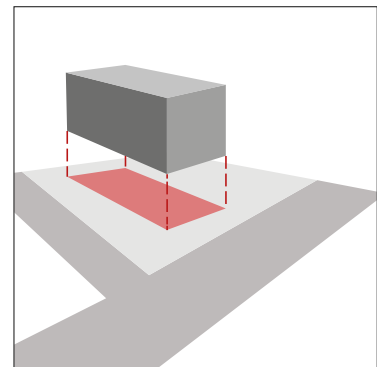
Non-réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 % de la superficie du terrain d'assiette** ;

2. Cette règle d'emprise au sol ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions, qui conservent leur volume initial ;

3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).



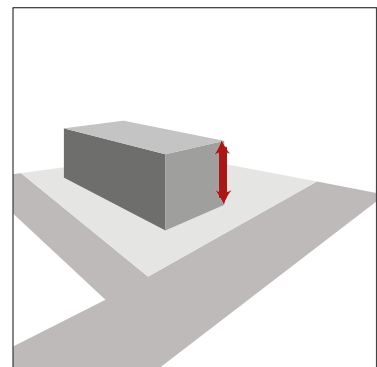
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues sont les suivantes :

- a) La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **7 mètres** ;
- b) La hauteur constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres**.

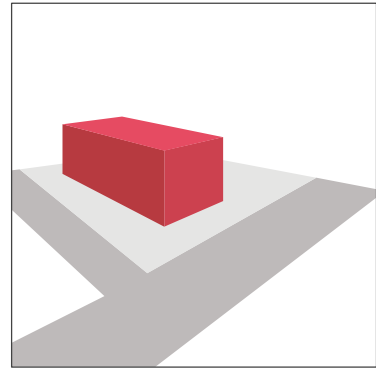
2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures)
- e) Pour les éléments techniques liés aux énergies renouvelables. Toutefois, leur hauteur absolue devra être inférieure à 12 mètres.



1. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. A cet égard, les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières), ignorant les caractéristiques du relief, seront interdites.
- b) Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Saintonge et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Toute référence architecturale extérieure à la région est interdite.
- c) Les façades adopteront des teintes naturelles, proches des enduits locaux traditionnels de la Saintonge. Les couleurs vives ou incongrues, ne correspondant en aucune façon à l'architecture locale, seront interdites. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits s'ils sont vus depuis les voies et emprises publiques.
- d) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite, de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une **pente comprise entre 28 et 32 %**. Les débords de toit sur rue seront **limités à 20 centimètres**. Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour étant interdit.
- e) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges. La hauteur souhaitable est comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur de l'ouverture. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.



2. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (ordonnancement des ouvertures, pentes de toiture...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels, se rapprochant du ton clair de la pierre de Saintonge. Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect, tandis que l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...). La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'apport de tuiles neuves doit respecter les teintes mélangées anciennes. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) Les ouvertures nouvelles visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.

e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

3. Constructions à usage commercial, artisanal et/ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales, artisanales et/ou de bureaux. Le local commercial ou artisanal doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1^{er} étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

4. Styles architecturaux contemporains

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas engendrer l'interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains. Toutefois, il convient de garantir l'insertion de ces constructions dans leur environnement architectural et paysager.

5. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5, II, 2° du Code de l'Urbanisme

Le principe général consiste à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront donc à **restituer leur état initial connu** en respectant la forme de la construction et ses matériaux d'origine. Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle devront être respectées. Lors d'un **changement de destination** d'une construction, les travaux respecteront également les principales caractéristiques de ce bâti traditionnel.

Concernant **les couvertures**, le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture. En cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment et ses matériaux.

Les pierres de taille composant les **maçonneries et façades** seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils présentaient originellement cette caractéristique. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche des pierres de pays. Il sera affleurant, sans surépaisseur. En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment ainsi que ses matériaux. Les détails et modénatures seront conservés.

Les murets de clôtures en pierres existants devront être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. Les travaux au contact immédiat ou touchant les abords des éléments bâtis traditionnels repérés au titre de l'article L123-1-5, II, 2° du Code de l'Urbanisme viseront à respecter leur intégrité.

6. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux énergies dites « renouvelables », est encouragée. Les programmes de construction d'architecture « bioclimatique », intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) et dont la forme s'éloigne de l'architecture traditionnelle (toitures végétalisées...) pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 du présent article.

Toute construction intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables devra présenter une unité architecturale de qualité, par le biais de la bonne orientation des façades, de la gestion des surfaces extérieures, du bon dimensionnement et des performances thermiques des ouvertures et occultations.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la trame des ouvertures des façades**, en évitant notamment la multiplicité des dimensions et des implantations.

Lorsque ces dispositifs sont implantés sur des constructions anciennes, ceux-ci doivent générer un impact paysager minime, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. Ces équipements seront intégrés **dans l'épaisseur du toit**. Ils seront implantés préférence sur les annexes.

7. Aspect des clôtures

Les clôtures **ne sont pas obligatoires**. La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre en façade sur rue** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, matériaux de récupération...), en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux, seront proscrites. La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- D'une murette basse de 80 centimètres à 1 mètre de haut, surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe n° 2 du présent règlement), doublés ou non d'un grillage. Lorsque la clôture se situe au contact d'une zone agricole ou naturelle, celle-ci doit obligatoirement être constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage de couleur neutre. Les portillons et portails situés dans la clôture devront être soit en métal, soit en bois peint. Ces derniers doivent être de même hauteur que la clôture.

8. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à **réduire leur impact paysager depuis le domaine public**.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade (compteurs électriques, compteurs d'eau...) devront être intégrés de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs, en privilégiant une intégration au mur de façade. De même, l'implantation des climatiseurs et pompes-à-chaleur devra être **la plus discrète possible** depuis le domaine public.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle générale

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Réglementation des places de stationnement pour les constructions nouvelles à destination de l'habitat

Construction individuelle nouvelle

2 places sont exigées pour un nouveau logement.

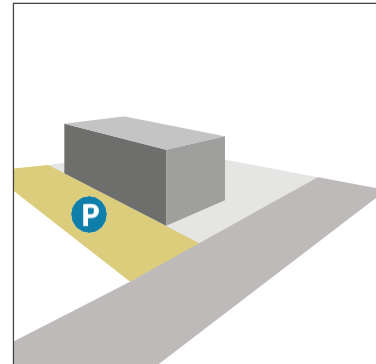
Groupe de constructions de plus de 4 nouveaux logements

2 places sont exigées pour un nouveau logement. Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser, dans les espaces communs, **1 place banalisée par tranche de 4 nouveaux logements.**

Le nombre de places nécessaires pour **chaque nouveau logement**, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé **à moins de 300 mètres de la construction.**

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.



2. Dispositions complémentaires

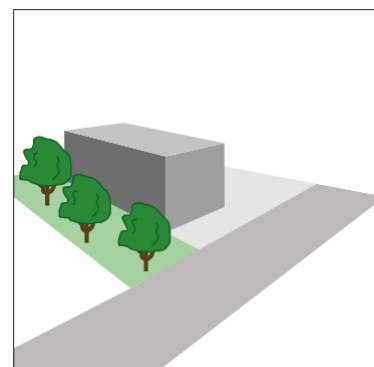
- Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement ;
- Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction ;
- Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement. Les haies situées au droit d'une limite séparative **devront être plantées à au moins 1 mètre de cette limite** afin de permettre leur entretien. Des haies composées de plusieurs types d'essence adaptées à la nature du terrain d'assiette du projet seront à privilégier.



SECTION II - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglémenté.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à accueillir les équipements et services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Sur la commune, la zone UE identifie une zone d'équipements et d'installations destinées à la production et à la distribution d'énergie électrique, qui est assimilé à un équipement d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

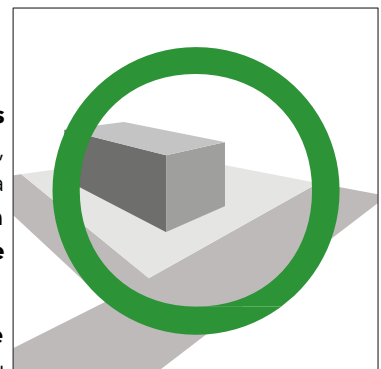
- a) **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'habitation, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à l'artisanat et à l'hébergement hôtelier.
- b) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de trois mois ;
- c) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- d) **Les travaux d'affouillements et d'exhaussements** du sol non liés à une occupation et utilisation prévue à l'article UE 2, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.



ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans la zone UE, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les extensions, constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés** et notamment les constructions, installations, équipements et aménagements liés à la production et à la distribution d'énergie électrique, **sous condition de mesures visant à favoriser l'insertion desdites constructions et installations dans le paysage ;**
- b) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone ;
- c) **Les bureaux, sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des équipements et services publics ou**



d'intérêt collectif (administratifs, touristiques, culturels, sportifs ou éducatifs).

- d) Les dépôts et stockages, ainsi que les constructions et les ouvrages ou travaux **à destination d'une activité d'entreposage** sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone.

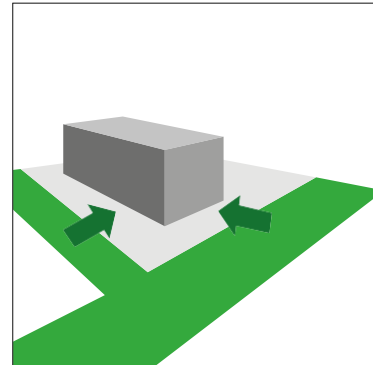
SECTION I - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIE

1. Accès

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3,50 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

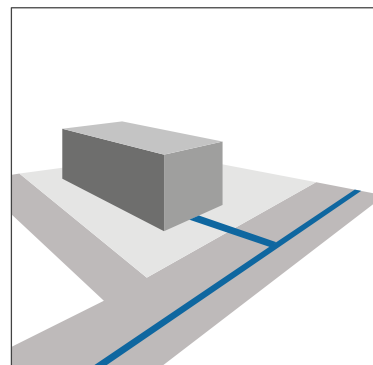
L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

1. Alimentation en eau potable

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.



2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

- a) Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4^o du Code de l'Urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.** Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

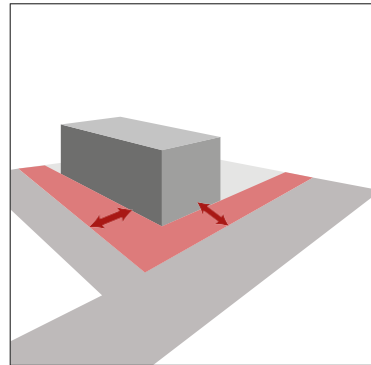
Non-réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EXISTANTES ET A CREER

1. Les constructions nouvelles **devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 5 mètres à partir de l'alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Sous réserve du respect de la sécurité routière et d'une bonne intégration paysagère et architecturale, **des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :**

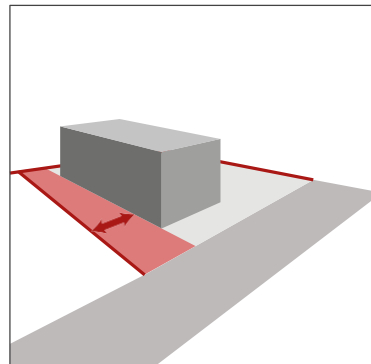
- a) L'extension de **constructions existantes** implantées différemment ;
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).



ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles pourront s'implanter librement sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve d'un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).



ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non-réglémenté.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté.

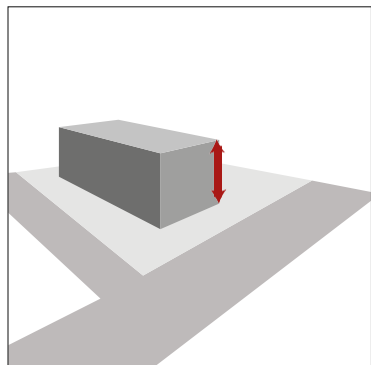
ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues sont les suivantes :

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel **ne peut excéder 7 mètres au faîtage.**

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

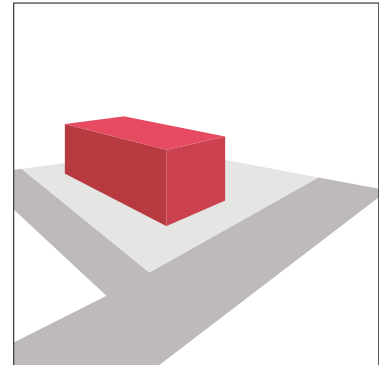
- a) Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des installations et constructions autorisées dans la zone ;
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).



ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. Toutefois, cette disposition ne pourra faire obstacle à la réalisation de programmes d'architecture contemporaine ou bioclimatique, et n'empêchera pas la réalisation d'équipements publics exemplaires sur le plan architectural, paysager et environnemental.



2. Aspect des constructions

Sur les murs en parement extérieur, **l'emploi à nu** de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est **interdit**.

3. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux énergies dites « renouvelables », est encouragée. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la composition architecturale d'ensemble du bâtiment**.

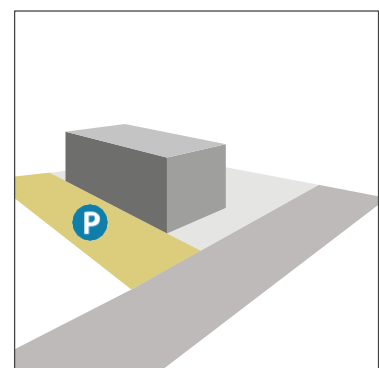
4. Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Au contact des zones agricoles ou naturelles, elles seront constituées d'une haie champêtre composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des équipements et installations autorisées dans la zone.

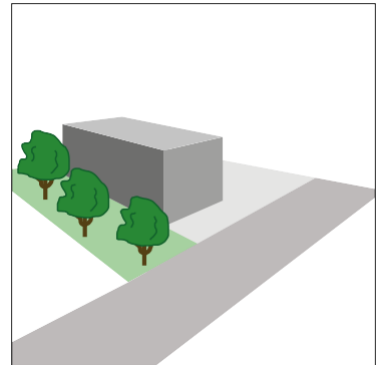
En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.



ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent. Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.



Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement.

Les haies monospécifiques seront à proscrire. Les haies visées sur les documents graphiques en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme seront à conserver et seront gérées dans le but d'en assurer la pérennité.

SECTION II - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des zones partiellement équipées et localisées dans le bourg, qui peuvent être urbanisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles sont principalement vouées au développement des capacités d'accueil du parc de logement et autorisent sous conditions une mixité des fonctions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AU, sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

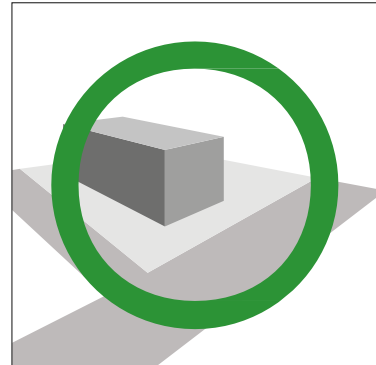
- a) **Les constructions de maisons d'habitation isolées** ou les constructions qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble **d'un minimum de 3 000 mètres²** de surface, hormis pour l'aménagement d'espaces résiduels générés par des opérations antérieures;
- b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'activités industrielles**;
- c) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'exploitation agricole et forestière**;
- d) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- e) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs;
- f) **Les remblais ainsi que les dépôts de déchets** de toute nature, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de collecte de déchets mis à disposition du public suremprise publique ou privée;
- g) **Les travaux d'affouillements et exhaussements** dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques;
- h) **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;
- i) **Les carrières**.



ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- a) **Les opérations d'habitat groupé réalisées sur une surface minimum de 3 000 mètres²**, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- b) **Les affouillements ou exhaussements liés à la création d'ouvrages d'intérêt public** répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention) et de protection contre l'incendie (réserves d'eau), dans la mesure où ces ouvrages ne remettent pas en cause l'aménagement urbain cohérent de la zone ;
- c) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions et/ou nuisances (olfactives, sonores...) pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers ;
- d) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site, de leur compatibilité avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.



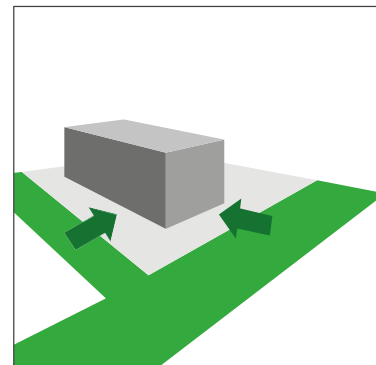
SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles respecteront les caractéristiques suivantes :

- Largeur de chaussée minimale de **4,50 mètres** minimum pour les voies en double-sens ;
- Largeur de chaussée minimale de **3,50 mètres** pour les voies en sens unique, dans la mesure où les rayons de giration permettent la circulation des véhicules de services publics (sécurité incendie, déchets...).

Les impasses seront être évitées autant que possible et seront justifiées par l'absence d'alternative technique réelle à l'aménagement d'une voie traversante, par l'existence d'une contrainte avérée de sécurité routière ou par l'existence d'un parti-pris d'aménagement mettant en valeur la performance thermique de l'opération et/ou son insertion dans le paysage. Les voies en impasse seront obligatoirement prolongées d'un cheminement piéton, soit dans la continuité de l'axe routier, soit par le biais d'une voie latérale.

Lorsque l'opération comprend une impasse de moins de 40 mètres de long, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière, le tournebride étant non-recommandé pour des raisons de sécurité. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en point de regroupement à l'entrée de l'impasse. En amont de tout projet, l'autorité compétence en matière gestion des déchets sera obligatoirement consultée.

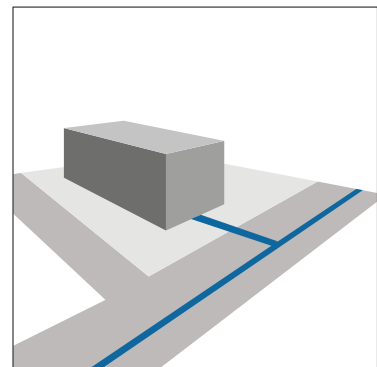
Lorsque l'opération comprend une impasse de plus de 40 mètres de long, celles-ci doivent obligatoirement être aménagées de manière à permettre l'accès et le retournement des véhicules de services publics (sécurité incendie, collecte des déchets...) par **un dispositif de retournement de 10 mètres minimum de rayon**.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DMERS

1. Alimentation en eau potable

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.



2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

a) Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est

incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4° du Code de l'Urbanisme concernant l'assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.** Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

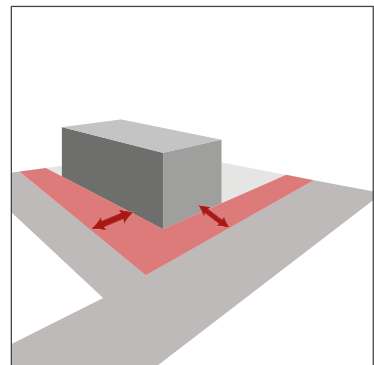
ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions devront être implantées :

- a) **Soit à l'alignement actuel ou projeté** du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ;
- b) **Soit dans une bande comprise entre 0 à 5 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.



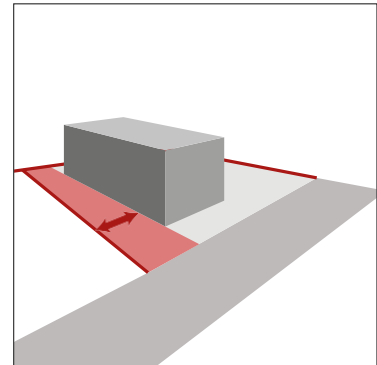
2. Sous réserve du respect de la sécurité routière et d'une bonne intégration paysagère et architecturale, **des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :**

- a) Dans le cas d'une opération d'ensemble visant à poursuivre un programme d'habitat bioclimatique visant à satisfaire des objectifs de gains d'énergie ou à exploiter des sources d'énergies renouvelables (solaire, géothermie...), les constructions pourront s'implanter **dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres** mesurée à partir des voies et emprises publiques internes ;
- b) Pour les saillies, les contreforts, les débords de toits, auvents et marquises ;
- c) Pour les dépendances et les annexes inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol ;
- d) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum de **2 mètres** ;
- e) Pour la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif soumises à des contraintes techniques justifiant le non-respect des dispositions énumérées au 1 de l'article 1AU 6 ;

- f) Pour la réalisation d'un assainissement individuel lorsque les contraintes topographiques du terrain d'assiette du projet ne permettent pas son installation à l'arrière de la construction.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme s'appliqueront pour toute opération d'habitat groupé prévue à l'article 1AU 2. Toutefois, pour les lots individuels et non l'opération globale, les constructions principales, leurs annexes accolées et leurs extensions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **sans pouvoir être inférieur à 1,5 mètre.**



2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour les cas suivants :

- a) Les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brise-soleils ;
- b) Les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum de **2 mètres** ;
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non-réglémenté.

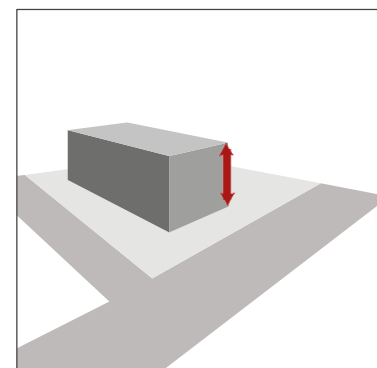
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues seront les suivantes :

- a) La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **7 mètres** ;
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales **ne peut excéder 4,50 mètres.**

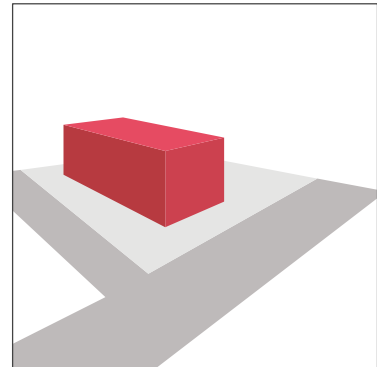


2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures).

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**1. Constructions neuves et modification des constructions récentes à vocation d'habitat**

- a) Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. A cet égard, les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières), ignorant les caractéristiques du relief, seront interdites.
- b) Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Saintonge et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Toute référence architecturale extérieure à la région est interdite.
- c) Les façades adopteront des teintes naturelles, proches des enduits locaux traditionnels de la Saintonge. Les couleurs vives ou incongrues, ne correspondant en aucune façon à l'architecture locale, seront interdites. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits s'ils sont vus depuis les voies et emprises publiques.
- d) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite, de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une **pente comprise entre 28 et 32 %**. Les débords de toit sur rue seront **limités à 20 centimètres**. Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour étant interdit.
- e) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges. La hauteur souhaitable est comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur de l'ouverture. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

**3. Constructions à usage commercial, artisanal et/ou de bureaux**

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales, artisanales et/ou de bureaux. Le local commercial ou artisanal doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1^{er} étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

4. Styles architecturaux contemporains

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas engendrer l'interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains. Toutefois, il convient de garantir l'insertion de ces constructions dans leur environnement architectural et paysager.

5. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation d'énergies dites «renouvelables», est encouragée. Les programmes de construction d'architecture «bioclimatique», intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) et dont la forme s'éloigne de l'architecture traditionnelle (toitures végétalisées...) pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 du présent article.

Toute construction intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables devra présenter une unité architecturale de qualité, par le biais de la bonne orientation des façades, de la gestion des surfaces extérieures, du bon dimensionnement et des performances thermiques des ouvertures et occultations.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la trame des ouvertures des façades**, en évitant notamment la multiplicité des dimensions et des implantations.

L'implantation de dispositifs à destination de production d'énergies renouvelables devra générer un impact paysager minime, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. Ces équipements seront intégrés **dans l'épaisseur du toit**. Ils seront implantés préférence sur les annexes.

6. Aspect des clôtures

Les clôtures **ne sont pas obligatoires**. La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre en façade sur rue** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, matériaux de récupération...), en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux, seront proscrites. La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- Soit d'une murette basse de 80 centimètres à 1 mètre de haut, surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.
- Soit d'une haie vive composée d'essences réputées non-invasives, adaptées aux caractéristiques du terrain naturel, doublée ou non d'un grillage de couleur sombre ; les grillages de couleur vive sont interdits.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe n° 2 du présent règlement), doublés ou non d'un grillage. Lorsque la clôture se situe au contact d'une zone agricole ou naturelle, celle-ci doit obligatoirement être constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage de couleur neutre.

Les portillons et portails situés dans la clôture devront être soit en métal, soit en bois peint. Ces derniers doivent être de même hauteur que la clôture. Dans le cadre d'opérations d'habitat groupé, **il est recommandé que le règlement de lotissement encadre expressément les clôtures**.

8. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à **réduire leur impact paysager depuis le domaine public**.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade (compteurs électriques, compteurs d'eau...) devront être intégrés de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs, en privilégiant une intégration au mur de façade. De même, l'implantation des climatiseurs et pompes-à-chaleur devra être **la plus discrète possible** depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Réglementation des places de stationnement pour les constructions nouvelles à destination de l'habitat

Construction individuelle nouvelle

2 places sont exigées pour un nouveau logement.

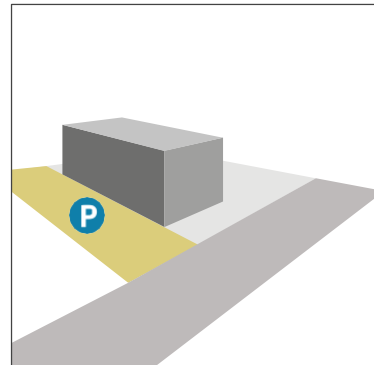
Groupe de constructions de plus de 4 nouveaux logements

2 places sont exigées pour un nouveau logement. Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser, dans les espaces communs, **1 place banalisée par tranche de 4 nouveaux logements.**

Le nombre de places nécessaires pour **chaque nouveau logement**, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé **à moins de 300 mètres de la construction.**

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.

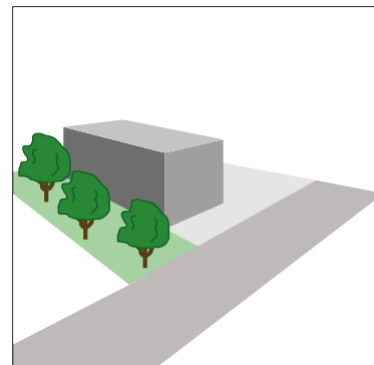
**2. Dispositions complémentaires**

- Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement ;
- Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction ;
- Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de prendre connaissance des obligations relatives à l'aménagement des espaces libres et des plantations. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être enherbés ou plantés et convenablement entretenus. Ceux-ci pourront inclure les systèmes de stockage et de traitement des rejets pluviaux et d'eaux usées.

Les aires de stationnement de plus 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.



Les espaces libres privatifs à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 10 %. Ces espaces plantés **pourront être aménagés de la façon suivante :**

- Sous la forme de bandes latérales sur un ou deux côtés d'une voie de circulation ;
- Sous la forme de placettes, de cheminements doux, de parcs et/ou de jardins publics ;
- Sous la forme d'espaces végétalisés voués à la gestion des eaux pluviales (noues enherbées, aires d'infiltration des eaux pluviales...).

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les bassins de rétention aménagés à des fins de bonne gestion des eaux pluviales devront être végétalisés, notamment à l'aide de végétaux phytoremédians. L'ensemble des dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus dans le cadre d'une opération devront s'insérer harmonieusement au sein de leur environnement. Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales. Les plantations à caractère monospécifique et exotique sont interdites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement. Les haies situées au droit d'une limite séparative devront être plantées à au moins **50 centimètres** de cette limite. Des haies composées de plusieurs types d'essence adaptées à la nature du terrain d'assiette du projet seront à privilégier.

SECTION II- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à une zone partiellement équipée et localisée dans le bourg de Préguillac, qui peut être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement s'inscrivant en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone en question est toutefois à considérer comme une réserve d'urbanisation à long terme qui ne figure pas dans les priorités immédiates du PLU. Son aménagement sera conditionné par une procédure préalable d'évolution du PLU, conformément aux termes de l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Non-réglementé.

SECTION I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIE

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RÉSEAUX DIVERS

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées dans une bande comprise entre 0 à 5 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales, leurs annexes accolées et leurs extensions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir **être inférieur à 2 mètres**.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LESUNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non-réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non-réglementé.

SECTION II - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.

TITRE IV -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A recouvre les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Sur la commune, ces secteurs sont dominés par une occupation de type agricole (terres arables, de pacage, terres de vignoble). La pérennisation des activités agricoles et des sièges d'exploitation agricole imposent que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

La zone A présente un secteur « agricole protégé » dit Ap est identifié, et correspond à des terres agricoles à préserver autant que possible des impacts de l'urbanisation compte tenu de leur sensibilité vis-à-vis du paysage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles à usage d'activités économiques qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- b) Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de trois mois ;
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobilhomes et parcs résidentiels de loisirs ;
- e) **les dépôts de déchets** de toute nature, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ;
- f) **Les travaux d'affouillements et exhaussements** dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques et à l'aménagement de réserves de substitution liées et nécessaires à l'activité agricole.
- g) Les parcs photovoltaïques au sol ;
- h) **Les antennes-relais.**

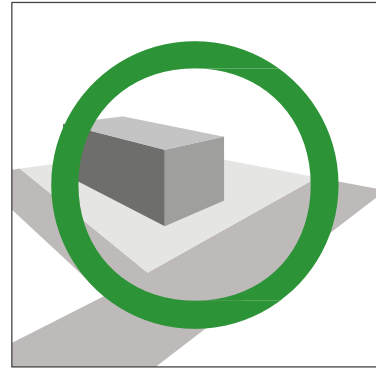


2. Dans le secteur Ap, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les carrières ;
- b) Toute construction nouvelle, hormis les constructions mentionnées à l'article A 2.

1. Dans la zone A, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles soient **directement liées et nécessaires à une activité agricole** exercée sur leur site d'implantation, **qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants** et que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère ;
- b) **Les extensions de constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**, dans les conditions suivantes :
 - L'emprise au sol totale du bâtiment d'habitation, y compris ses annexes, créée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol totale maximale de 250 mètres².
 - Les annexes, qui désignent des constructions détachées de la construction principale, devront être implantées à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.
 - Concernant les constructions principales d'habitation et leurs annexes, dont l'emprise au sol est supérieure à 250 mètres², n'est uniquement autorisée que la réhabilitation dans la limite des volumes existants.
- a) **Toute création, extension ou transformation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement**, ou soumise au Règlement Sanitaire Départemental, à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole ;
- b) **Les constructions et installations répondant à un objectif de diversification de l'activité agricole** (vente à la ferme, tourisme à la ferme) sous réserve qu'elles soient complémentaires à l'activité agricole qui doit demeurer l'activité principale, et qu'elle se réalise soit par l'aménagement d'aires naturelles à destination de camping, soit par la transformation ou l'aménagement de bâtiments existants ayant un intérêt architectural avéré ;
- c) **Les locaux de transformation de produits issus de l'exploitation agricole**, via la construction d'un bâtiment nouveau ou le changement de destination d'un bâtiment existant, **sous réserve qu'ils soient liés à l'activité agricole principale** et qu'ils soient **implantés à moins de 50 mètres** des bâtiments agricoles existants, **sauf en cas de retrait exigé au regard de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** ;
- d) **Le changement de destination de bâtiments**, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- e) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve que celles-ci ne remettent pas en cause la destination de la zone, et qu'elles ne soient pas interdites par l'article A 1 ;
- f) Les dépôts et stockages, sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole.



1. Dans le secteur Ap sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les dépôts et stockages**, sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- b) **A l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A 1, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), en cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve que celles-ci ne remettent pas en cause la vocation de la zone et qu'elles soient intégrées au site.

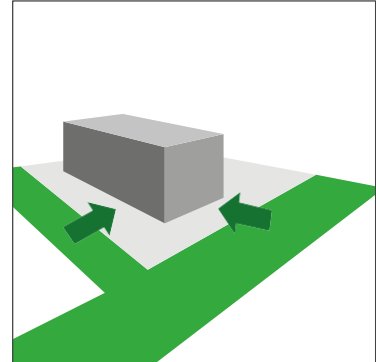
SECTION I- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIE

1. Accès

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière, le tournebride étant non-recommandé pour des raisons de sécurité. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en point de regroupement à l'entrée de l'impasse.

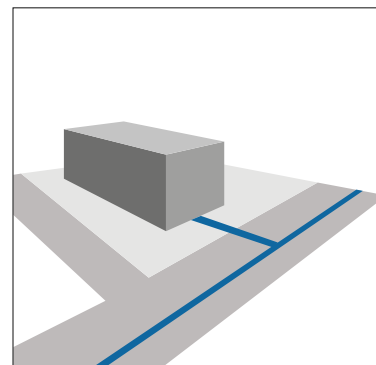
ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.



2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

a) Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4^o du Code de l'Urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.** Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglementé.

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

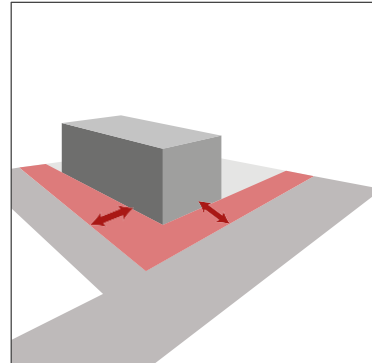
ID : 017-200036473-20250102-2024_290CCANNEX-AU

1. Sauf indications contraires dans les documents graphiques, liées notamment à l'application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme et à ses dérogations, toute construction nouvelle devra s'implanter en respectant :

- a) Un recul minimum de **100 mètres** de l'axe des voies expresses classées à grande circulation, actuelles ou projetées ;
- b) Un recul minimum de **75 mètres** de l'axe des autres voies classées à grande circulation, actuelles ou projetées ;
- c) Un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales ;
- d) Un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer **dans les cas suivants** :

- a) Sauf indications contraires dans les documents graphiques, liées notamment à l'application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme et à ses dérogations, les extensions des constructions d'habitation au nu du mur de façade **pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- b) **Dans le cas d'une construction ou de l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;**
- c) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en **retrait minimum de 2 mètres**.

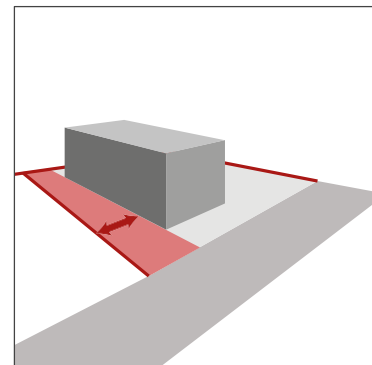


ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

3. Ces normes d'implantation peuvent être **différentes pour les cas suivants** :

- a) Pour les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brise-soleils ;
- b) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en **retrait minimum de 2 mètres**.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- d) **Pour les extensions continues** de bâtiments implantés entre 0 et 3 mètres d'une limite séparative.



3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à **moins de 5 mètres des limites des espaces boisés classés**.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments et annexes non-contiguës sur une même propriété, et de plus de 20 mètres² d'emprise au sol chacun, doivent être implantés à moins de 20 mètres de la construction principale.

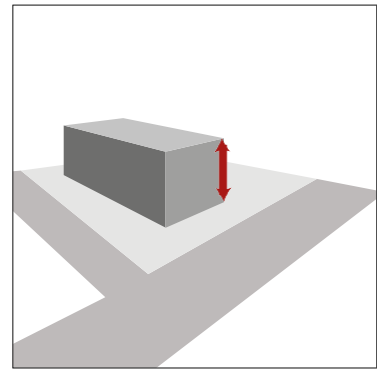
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues sont les suivantes :

- La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **10 mètres** au faîtage, sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques ;
- La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs extensions ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.



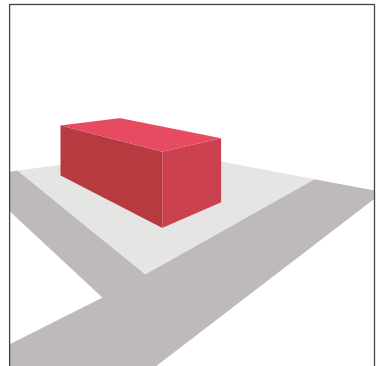
2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures) ;
- Pour les éléments techniques liés aux énergies renouvelables, dont la hauteur absolue devra toutefois être inférieure à 12 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. A cet égard, les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières), ignorant les caractéristiques du relief, seront interdites.
- Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Saintonge et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Toute référence architecturale extérieure à la région est interdite.



- Les façades adopteront des teintes naturelles, proches des enduits locaux traditionnels de la Saintonge. Les couleurs vives ou incongrues, ne correspondant en aucune façon à l'architecture locale, seront interdites. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits s'ils sont vus depuis les voies et emprises publiques.
- Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite, de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une **pente comprise entre 28 et 32 %**. Les débords de toit sur rue seront **limités à 20 centimètres**. Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour étant interdit.
- Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges. La hauteur souhaitable est comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur de l'ouverture. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...)

devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

2. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (ordonnancement des ouvertures, pentes de toiture...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels, se rapprochant du ton clair de la pierre de Saintonge. Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect, tandis que l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...). La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'apport de tuiles neuves doit respecter les teintes mélangées anciennes. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) Les ouvertures nouvelles visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.
- e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

3. Constructions à usage agricole

Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. Il conviendra d'éviter les tumulus, les levées de terre et les bouleversements intempestifs du terrain, sous réserve d'une contrainte technique motivée.

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles, qui devront être accompagnées de plantations de haies. Toute implantation sur des hauts reliefs (lignes de crête, buttes...) devra être évitée.

La pente des toits devra se conformer aux couvertures traditionnelles, soit environ 30 % sans rupture. Elles ne comporteront pas de décalage de toiture en-dessous ou au-dessus du volume principal. Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle lorsqu'il s'agit de tuiles, soit des tons sombres mats pour les autres matériaux.

Les matériaux à privilégier dans la réalisation des façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne pourront être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés. Les couleurs claires seront à proscrire. Il conviendra de privilégier des teintes sombres et des couleurs se rapprochant des effets de coloration dus au vieillissement naturel des matériaux, tel que le gris du bois exposé aux intempéries, la tôle oxydée...

Des techniques plus contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserve de leur bonne qualité architecturale en termes de vieillissement, teinte, aspect. Plus généralement, concernant les teintes de couleurs des murs, il conviendra de se référer à l'annexe n° 3 du présent règlement.

4. Styles architecturaux contemporains

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale doivent pas engendrer l'interdiction de constructions relevant des styles architecturaux traditionnels. Il convient de garantir l'insertion de ces constructions dans leur environnement architectural et paysager.

5. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5, II, 2° du Code de l'Urbanisme

Le principe général consiste à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront donc à **restituer leur état initial connu** en respectant la forme de la construction et ses matériaux d'origine. Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle devront être respectées. Lors d'un **changement de destination** d'une construction, les travaux respecteront également les principales caractéristiques de ce bâti traditionnel.

Concernant **les couvertures**, le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture. En cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment et ses matériaux.

Les pierres de taille composant les **maçonneries et façades** seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils présentaient originellement cette caractéristique. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche des pierres de pays. Il sera affleurant, sans surépaisseur. En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment ainsi que ses matériaux. Les détails et modénatures seront conservés.

Les murets de clôtures en pierres existants devront être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. Les travaux au contact immédiat ou touchant les abords des éléments bâtis traditionnels repérés au titre de l'article L123-1-5, II, 2° du Code de l'Urbanisme viseront à respecter leur intégrité.

6. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux énergies dites « renouvelables », est encouragée. Les programmes de construction d'architecture « bioclimatique », intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) et dont la forme s'éloigne de l'architecture traditionnelle (toitures végétalisées...) pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 du présent article.

Toute construction intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables devra présenter une unité architecturale de qualité, par le biais de la bonne orientation des façades, de la gestion des surfaces extérieures, du bon dimensionnement et des performances thermiques des ouvertures et occultations.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la trame des ouvertures des façades**, en évitant notamment la multiplicité des dimensions et des implantations.

Lorsque ces dispositifs sont implantés sur des constructions anciennes, ceux-ci doivent générer un impact paysager minime, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. Ces équipements seront intégrés **dans l'épaisseur du toit**. Ils seront implantés préférence sur les annexes.

7. Aspect des clôtures

Les clôtures **ne sont pas obligatoires**. La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre en façade sur rue** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, matériaux de récupération...), en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux, seront proscrites. La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- D'une murette basse de moins de 1 mètre de haut, surmontée d'une grille de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe n° 2 du présent règlement), doublés ou non d'un grillage. Si la clôture est au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, elle sera obligatoirement constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage de couleur neutre.

Les portillons et portails situés dans la clôture devront être soit en métal, soit en bois peint. Ces derniers doivent être de même hauteur que la clôture.

8. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à **réduire leur impact paysager depuis le domaine public**.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade (compteurs électriques, compteurs d'eau...) devront être intégrés de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs, en privilégiant une intégration au mur de façade. De même, l'implantation des climatiseurs et pompes-à-chaleur devra être **la plus discrète possible** depuis le domaine public.

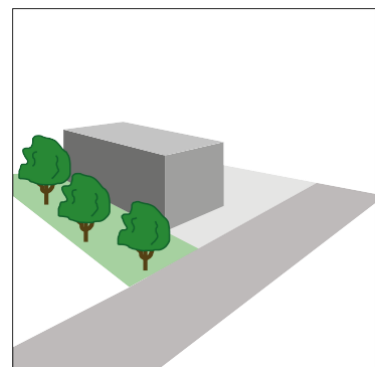
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les aires de stationnement de plus de 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.



Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement. Les haies situées au droit d'une limite séparative devront être plantées à au moins **1 mètre** de cette limite. Elles n'excéderont pas 2 mètres de haut. Les haies monospécifiques seront à proscrire.

2. Eléments recensés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme

Ces éléments sont recensés au sein des documents graphiques accompagnant le règlement. Ceux-ci doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

Le dessouchage des haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, est interdit sous réserve de l'existence d'une contrainte sanitaire (sujets malades), fonctionnelle (aménagement à caractère d'intérêt général) et/ou de sécurité publique. Il conviendra de rechercher une solution alternative au dessouchage, ou à défaut, une réduction du linéaire de haie concerné.

En dernier recours, le dessouchage sera admis sous réserve que ce dernier soit compensé par la replantation d'un linéaire correspondant au linéaire dessouché (en mètres), à l'intérieur des limites de la commune.

3. Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques accompagnant le règlement sont régis par les dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement génère les contraintes réglementaires suivantes :

- a) Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de surfaces boisées et forestières ;
- b) Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement se référant aux cadres légaux du Code Forestier ;
- c) L'usage et la constructibilité des parcelles visées par les Espaces Boisés Classés sont encadrés par l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit certaines dérogations.

SECTION II- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N recouvre principalement le secteur du « Bois des Graves » présent au sud-ouest de la commune, ainsi que ses espaces contigus présentant un caractère naturel.

Par ailleurs, la zone N comprend trois secteurs :

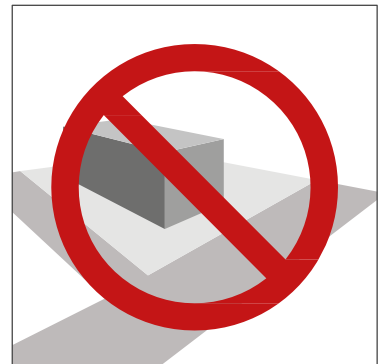
- **Le secteur NI, dit « naturel de loisirs »**, identifie les espaces à vocation de loisirs ;
- **Le secteur Ner** identifie les zones accueillant des antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, sont interdites les occupations et utilisation du sol autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2 ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

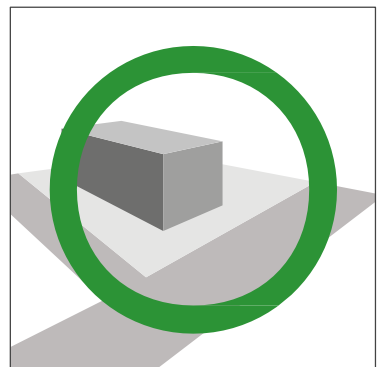
- a) **Les constructions nouvelles destinées à l'habitation**, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'hébergement hôtelier ;
- b) **Les équipements publics de superstructures** tels que les équipements culturels, sportifs, sociaux et administratifs ;
- c) **Les carrières** ;
- d) **Les antennes-relais**, excepté dans les conditions particulières exprimées dans l'article N 2.



ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans la zone N, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les extensions de constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**, dans les conditions suivantes :
 - L'emprise au sol totale du bâtiment d'habitation, y compris ses annexes, créée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol totale maximale de 250 mètres².
 - Les annexes, qui désignent des constructions détachées de la



construction principale, devront être implantées à moins de 20 mètres de la construction principale existante.

- Concernant les constructions principales d'habitation et leurs annexes, dont l'emprise au sol est supérieure à 250 mètres², n'est uniquement autorisée que la réhabilitation dans la limite des volumes existants.
- b) Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- c) **Le changement de destination de bâtiments**, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- d) Les aménagements, installations et travaux divers liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que ceux-ci ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages, et qu'ils ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure de caractère limité et réversible ;
- e) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 20 mètres² d'emprise au sol, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition que ces aménagements soient en harmonie avec le site ;
- f) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées, sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et enfin, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- g) **Les travaux d'affouillements et exhaussements** dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques et/ou à l'exception des travaux répondant à un impératif réglementaire, sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

3. Dans le secteur NI, ne sont autorisées que les constructions et installations liées ou nécessaires aux activités sportives ou de loisirs de plein air, à condition que celles-ci ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés ainsi que la qualité des paysages. En outre, les aménagements ne devront comporter que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

5. Dans le secteur Ner, ne sont autorisés que les antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques, ainsi que toute autre construction et installation nécessaire à leur fonctionnement.

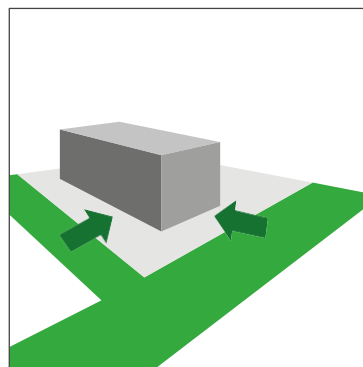
SECTION I - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIE

1. Accès

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière, le tournebride étant non-recommandé pour des raisons de sécurité. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en point de regroupement à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

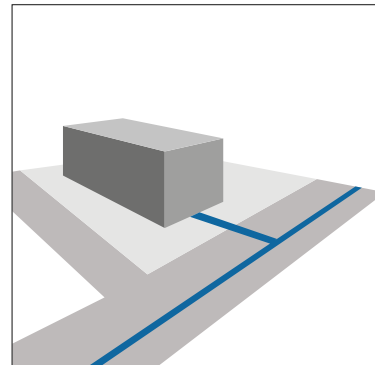
L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

a) Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.



En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous

réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4^o du Code de l'Urbanisme concernant les

conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.** Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

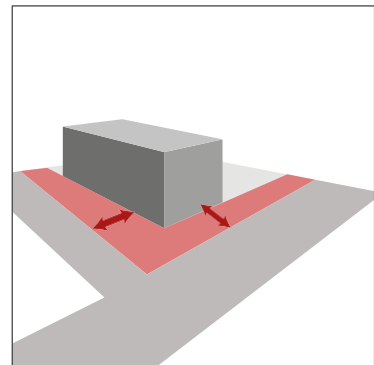
ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indications contraires dans les documents graphiques, liées notamment à l'application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme et à ses dérogations, toute construction nouvelle devra s'implanter en respectant :

- a) Un recul minimum de **100 mètres** de l'axe des voies expresses classées à grande circulation, actuelles ou projetées ;
- b) Un recul minimum de **75 mètres** de l'axe des autres voies classées à grande circulation, actuelles ou projetées ;
- c) Un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales ;
- d) Un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.



2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

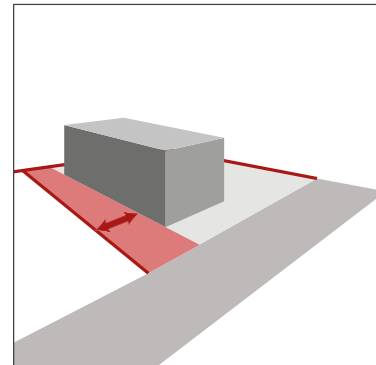
- a) Sauf indications contraires dans les documents graphiques, liées notamment à l'application de l'article L111-14 du Code de l'Urbanisme et à ses dérogations, les extensions des constructions principales d'habitation au nu du mur de façade **pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- b) Dans le cas d'une construction ou de l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;**
- c) Pour les murets, les débords de toits et auvents ;
- d) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en **retrait minimum de 2 mètres**.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Pour les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brise-soleils ;
- b) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en **retrait minimum de 1 mètre**.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- d) **Pour les extensions continues** de bâtiments implantés entre 0 et 3 mètres d'une limite séparative.



1. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à **moins de 5 mètres des limites des espaces boisés classés**.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments et annexes non-contiguës sur une même propriété, et de plus de 20 mètres² d'emprise au sol chacun, doivent être implantés à moins de 20 mètres de la construction principale.

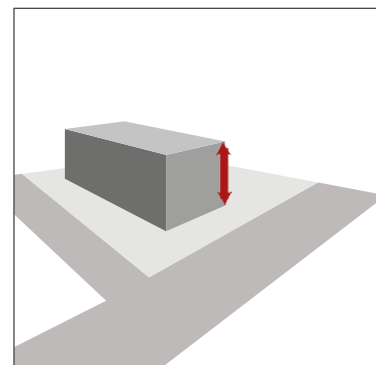
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues sont les suivantes :

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- b) La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder **4 mètres** à l'égout du toit.

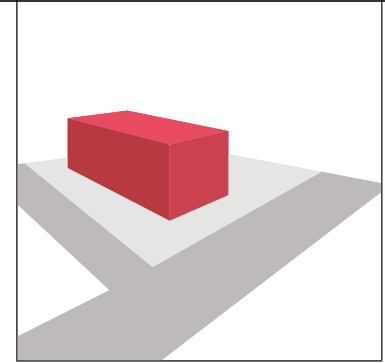


2. Ces règles ne s'appliquent pas pour les cas suivants :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures) ;
- e) Pour les éléments techniques liés aux énergies renouvelables, dont la hauteur absolue **devra toutefois être inférieure à 12 mètres**.

1. Modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. A cet égard, les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières), ignorant les caractéristiques du relief, seront interdites.
- b) Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Saintonge et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Toute référence architecturale extérieure à la région est interdite.
- c) Les façades adopteront des teintes naturelles, proches des enduits locaux traditionnels de la Saintonge. Les couleurs vives ou incongrues, ne correspondant en aucune façon à l'architecture locale, seront interdites. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits s'ils sont vus depuis les voies et emprises publiques.
- d) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite, de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une **pente comprise entre 28 et 32 %**. Les débords de toit sur rue seront **limités à 20 centimètres**. Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour étant interdit.
- e) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges. La hauteur souhaitable est comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur de l'ouverture. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

**2. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat**

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (ordonnancement des ouvertures, pentes de toiture...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels, se rapprochant du ton clair de la pierre de Saintonge. Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect, tandis que l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...). La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'apport de tuiles neuves doit respecter les teintes mélangées anciennes. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) Les ouvertures nouvelles visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.
- e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...)

devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Sur les murs en parement en matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tel que le béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

4. Architecture dite contemporaine et/ou bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas interdire la réalisation de constructions d'architecture dite « contemporaine ». Celles-ci distingueront toutefois obligatoirement par leur qualité architecturale ainsi que leur bonne intégration dans le site et dans leur environnement urbain.

Les constructions répondant au qualificatif d'architecture « bioclimatique » devront justifier leur valeur exemplaire tant en matière environnementale qu'au niveau de leur qualité d'insertion paysagère et urbaine. Ces prescriptions s'appliquent pour des constructions nouvelles, des extensions ou des réhabilitations.

5. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5, II, 2° du Code de l'Urbanisme

Le principe général consiste à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront donc à **restituer leur état initial connu** en respectant la forme de la construction et ses matériaux d'origine. Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle devront être respectées. Lors d'un **changement de destination** d'une construction, les travaux respecteront également les principales caractéristiques de ce bâti traditionnel.

Concernant **les couvertures**, le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture. En cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment et ses matériaux.

Les pierres de taille composant les **maçonneries et façades** seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils présentaient originellement cette caractéristique. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche des pierres de pays. Il sera affleurant, sans surépaisseur. En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment ainsi que ses matériaux. Les détails et modénatures seront conservés.

Les murets de clôtures en pierres existants devront être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. Les travaux au contact immédiat ou touchant les abords des éléments bâtis traditionnels repérés au titre de l'article L123-1-5, II, 2° du Code de l'Urbanisme viseront à respecter leur intégrité.

6. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux énergies dites « renouvelables », est encouragée. Les programmes de construction d'architecture « bioclimatique », intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) et dont la forme s'éloigne de l'architecture traditionnelle (toitures végétalisées...) pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 du présent article.

Toute construction intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables devra présenter une unité architecturale de qualité, par le biais de la bonne orientation des façades, de la gestion des surfaces extérieures, du bon dimensionnement et des performances thermiques des ouvertures et occultations.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la trame des ouvertures des façades**, en évitant notamment la multiplicité des dimensions et des implantations.

Lorsque ces dispositifs sont implantés sur des constructions anciennes, ceux-ci doivent générer un impact paysager minime, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. Ces équipements seront intégrés **dans l'épaisseur du toit**. Ils seront implantés préférence sur les annexes.

7. Aspect des clôtures

Les clôtures **ne sont pas obligatoires**. La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre en façade sur rue** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, matériaux de récupération...), en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux, seront proscrites. La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- D'une murette basse de moins de 1 mètre de haut, surmontée d'une grille de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe n° 2 du présent règlement), doublés ou non d'un grillage. Lorsque la clôture se situe au contact d'une zone agricole ou naturelle, celle-ci doit obligatoirement être constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage de couleur neutre. Les portillons et portails situés dans la clôture devront être soit en métal, soit en bois peint. Ces derniers doivent être de même hauteur que la clôture.

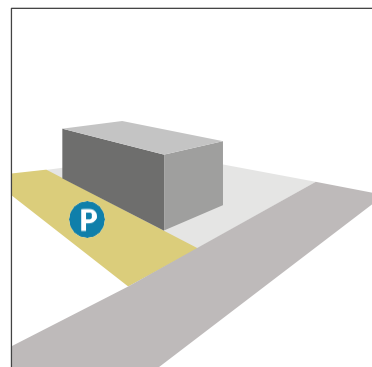
8. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à **réduire leur impact paysager depuis le domaine public**.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade (compteurs électriques, compteurs d'eau...) devront être intégrés de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs, en privilégiant une intégration au mur de façade. De même, l'implantation des climatiseurs et pompes-à-chaleur devra être **la plus discrète possible** depuis le domaine public.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

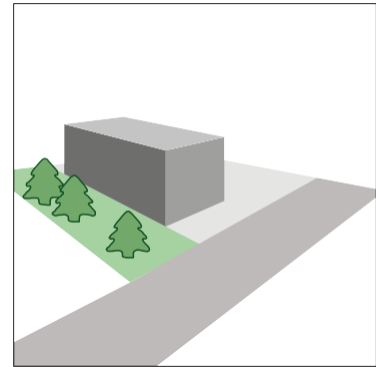
Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.



ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les aires de stationnement de plus 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.



Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement. Les haies situées au droit d'une limite séparative devront être plantées à au moins **1 mètre** de cette limite. Les haies monospécifiques seront à proscrire.

2. Eléments recensés au titre de l'article L123-1-5, III^o, 2^o du Code de l'Urbanisme

Ces éléments sont recensés au sein des documents graphiques accompagnant le règlement. Ceux-ci doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

Le dessouchage des haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5, III^o, 2^o du Code de l'Urbanisme, est interdit sous réserve de l'existence d'une contrainte sanitaire (sujets malades), fonctionnelle (aménagement à caractère d'intérêt général) et/ou de sécurité publique. Il conviendra de rechercher une solution alternative au dessouchage, ou à défaut, une réduction du linéaire de haie concerné.

En dernier recours, le dessouchage sera admis sous réserve que ce dernier soit compensé par la replantation d'un linéaire correspondant au linéaire dessouché (en mètres), à l'intérieur des limites de la commune.

3. Espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques accompagnant le règlement sont régis par les dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement génère les contraintes réglementaires suivantes :

- a) Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de surfaces boisées et forestières ;
- b) Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement se référant aux cadres légaux du Code Forestier ;
- c) L'usage et la constructibilité des parcelles visées par les Espaces Boisés Classés sont encadrés par l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit certaines dérogations.

SECTION II - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.

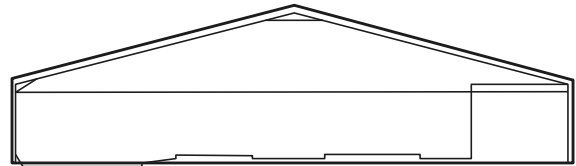
ANNEXE N° 1 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX BATIMENTS AGRICOLES

Dictés par un modèle agricole traditionnel, les granges, les étables, les communs et les habitations des paysans du passé formaient des ensembles architecturaux cohérents par leurs dimensions et leurs matériaux. Les techniques et les impératifs économiques d'aujourd'hui ont transformé les bâtiments d'exploitation agricole d'autrefois. Ils sont souvent plus grands et impactent davantage les paysages. Ils sont construits avec des matériaux industriels qui n'ont pas su renouveler l'identité de l'architecture traditionnelle.

Les bâtiments d'exploitation agricole contemporains ne doivent pas être une vague extrapolation du bâti existant. Ils doivent se distinguer par la simplicité de leur conception, une sobriété des matériaux et des couleurs tout en conservant une silhouette familière à notre région. Ils assurent leurs fonctions avec une écriture architecturale qui leur est propre.

- Choix du site d'implantation

Le choix du site d'implantation des constructions est déterminant pour assurer son intégration au contexte paysager. Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations (haies champêtres et arbres de haut-jet, se référer à l'annexe n° 1). Par ailleurs, il conviendra d'éviter toute implantation sur les hauts reliefs, tels que les buttes ou les lignes de crêtes.

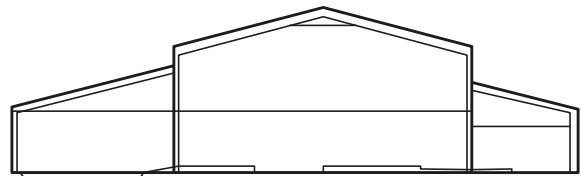


A éviter

Un bâtiment en un seul bloc aux proportions exagérées, qui ne présente pas d'avantage thermique réel et qui génère un fort impact sur le paysage

- Gestion des volumes

Les dimensions des constructions agricoles, souvent importantes par obligation technique et/ou fonctionnelle, nécessitent la recherche d'une insertion en douceur des volumes dans le paysage. Ces bâtiments doivent être constitués de formes simples. On privilégiera une uniformité des façades qui doivent s'élever à partir d'un plan rectangulaire, sans irrégularité. Les toitures devront présenter de préférence un seul faîtage, munies de deux versants égaux ou non.

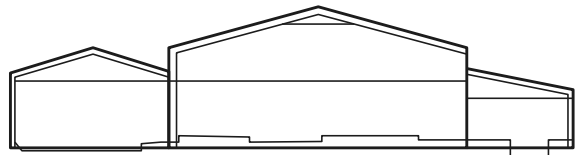


A privilégier : cas n° 1

Un bâtiment divisé en plusieurs volumes d'échelles différentes, mieux ventilés, permettant une meilleure gestion visuelle et des économies d'énergie

- Choix de matériaux

On recherchera à valoriser les matériaux traditionnels, tel que la pierre, la tuile, le bois brut. Le bois est le matériau qui répond le mieux à l'intégration. Sa couleur varie en fonction de la couleur de la terre et de la lumière.



A privilégier : cas n° 2

Plusieurs bâtiments de masse réduite, permettant une meilleure gestion visuelle, une réduction des coûts et une véritable optimisation thermique

Les bardages bois nécessitent un entretien qui varie selon l'essence, l'exposition et l'usage. L'épicéa, le douglas et le pin sylvestre sont les essences les plus couramment employées.

Les avantages du bois sont nombreux : sur le chantier, le bois représente un gain de temps car il est facile à mettre en œuvre. En cas d'incendie, contrairement aux idées reçues, le bois résiste mieux que d'autres matériaux car toute la structure n'est pas emportée par la chaleur de la combustion. De plus, le bois se prête facilement aux aménagements : il est toujours possible de démonter pour procéder à une extension. Pour les bâtiments d'élevage, les propriétés isolantes du bois assurent un confort thermique élevé. L'aération est meilleure, la condensation réduite et les bruits sont absorbés.

L'usage de matériaux contemporains, tels que la fibre ciment et le parpaing de ciment brut, doivent s'accompagner d'un travail de composition architecturale de qualité (vieillesse, teinte, aspect). Il conviendra de proscrire l'emploi de ces matériaux à nu et de prévoir un revêtement adapté au contexte architectural et paysager du bâtiment. Il conviendra notamment de se rapprocher des aspects de maçonneries et couvertures traditionnelles.

En outre, deux catégories de matériaux sont à distinguer, dont les matériaux brillants et les matériaux mats. Ces derniers sont à privilégier, de par leur moindre incidence sur les paysages. L'usage de la tôle galvanisée peut être accepté, car ce matériau se patine et se matit avec le temps, favorisant son insertion et son moindre impact dans le paysage. Tout matériau dont la brillance est permanente est vivement déconseillé.

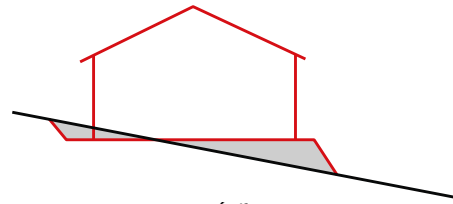
Les couvertures peuvent être en plaques de fibrociment, tôle ou bac acier. La tôle translucide, très pratique pour l'apport de lumière, doit être utilisée avec précaution dans les régions ensoleillées pour ne pas provoquer d'effet de serre.

- Choix de couleurs

Le mimétisme des couleurs constitue l'une des meilleures solutions d'insertion de la construction dans son contexte paysager. Il convient ainsi de privilégier des couleurs apparentées aux matériaux en pierre de moellons de pays ou en pierre de taille traditionnelle, notamment dans la palette suivante : ardoise, brun rouge, beige, gris silex, brun lauze, gris beige, vert foncé, vert sapin.

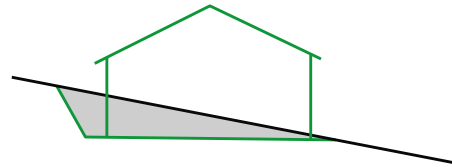
Toutefois, les couleurs trop brillantes, ou trop vives telles que les rouges « tuile », sont à proscrire, car elles génèrent une incidence forte sur le paysage.

Les teintes sombres sont à privilégier car elles s'avèrent plus discrètes dans le paysage, de même que les couleurs apparentées aux matériaux traditionnels soumis au vieillissement naturel (bois pierre sèche...). Les couleurs sombres et neutres permettront de diminuer et d'affiner les masses bâties au sein du paysage.



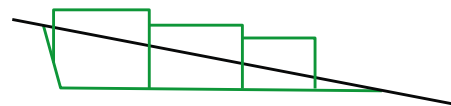
A éviter

Des bâtiments implantés sur une succession de déblais/remblais, générant un impact visuel important et une déformation du site



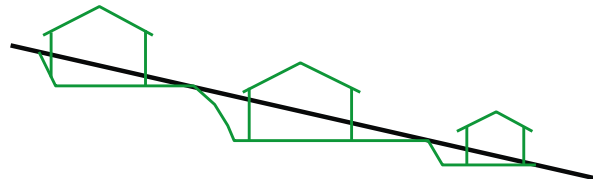
A privilégier : cas n° 1

Des bâtiments implantés en creux de relief, nécessitant juste un déblai et favorisant une réduction de l'impact visuel



A privilégier : cas n° 2

Des bâtiments intégrés parallèlement aux courbes de niveaux par des jeux de volumes



A privilégier : cas n° 3

Une succession de petits bâtiments intégrés dans la pente et adaptés aux courbes de niveaux

Source : STAP 17, CAUE 17, ministère de l'agriculture, illustrations URBAN HYMNS

La haie se conjugue sur différents modes pour établir un vocabulaire paysager varié qui doit s'adapter à chaque situation. Il convient de distinguer la haie d'ornement, composée d'essences horticoles adaptées à des contextes urbains, de la haie champêtre, composée d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne. La haie champêtre est généralement composée d'espèces que l'on retrouve spontanément dans la région. Le contexte paysager de la haie sera donc déterminant pour le choix des essences les mieux adaptées. Selon le rôle attendu de la haie et son contexte d'implantation, on choisira donc un parti-pris de plantation cohérent et des essences adaptés.

Les critères esthétiques ou fonctionnels ne suffisent toutefois pas à la sélection des essences pour la composition d'une haie. Il convient de tenir compte des qualités naturelles du substrat, des caractéristiques du climat et des apports en eau. Préguillac se situe dans une région à climat tempéré océanique. La commune se localise sur un substrat à dominante calcaire et sédimentaire. Chaque site d'implantation sera toutefois étudié avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter. Il conviendra donc d'éviter les essences exotiques, sensibles au gel, et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes. Afin de lutter contre les maladies, il conviendra de composer les haies avec plusieurs essences en proscrivant les haies à caractère monospécifique. Les plantations de haies composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local seront proscrites, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. L'idéal est de mélanger des essences adaptées au contexte naturel local et variées selon leur type de feuillage (persistant, marcescent, caduque).

La haie est également capitale dans l'appréhension des «lisières» urbaines, permettant d'établir des transitions «douces» entre les espaces urbanisés et leur contexte agricole et naturel. La haie est donc fortement préconisée en fond de jardin. Des essences champêtres sont préconisées, tel que *Carpinus betulus*, au feuillage marcescent, et *Acer campestre* dont les couleurs du feuillage rythment les saisons.

Au sein des espaces urbanisés et notamment dans les nouvelles opérations d'habitat, la haie d'ornement se compose d'essences à floraison abondante, telles que *Corilus avellana*, *Cornus Mas*, *Viburnum lantana*, *Spiraea sp*, *Syringa vulgaris*, *Lonicera nitida*. La haie constitue un habitat pour de nombreux animaux auxiliaires de jardin.



La haie champêtre doit être préférentiellement plantée **entre novembre et février**. Le choix du site d'implantation devra privilégier les ruptures de pente afin que la haie puisse remplir son rôle hydraulique et antiérosif. **La plantation d'une haie pluristratifiée nécessite un espace d'une largeur de 3 à 5 mètres**. La plantation doit être réalisée préférentiellement en quinconce sur deux lignes. Le pralinage des racines et le paillage végétal sont vivement recommandés afin de créer un milieu favorable à la croissance des jeunes plants.



L'entretien de la haie consiste en **une taille des ligneux et une fauche en pied de haie. Elle sera à privilégier sur la période novembre-février. Une taille «douce»** des plus grosses branches est préconisée pour éviter les blessures sur les sujets, tandis qu'une taille au broyeur est adaptée pour de jeunes pousses inférieures à deux centimètres de diamètre, à réaliser tous les ans. **L'emploi du broyeur sur des branches importantes et mûres doit être proscrit afin de ne pas les éclater et ainsi menacer l'état sanitaire de la haie.**

SOURCE : Association PROM HAIES,
Poitou-Charentes

Les tailles par le sommet sont également à éviter compte-tenu de l'intérêt négatif attendu sur le développement de la végétation. En effet, celles-ci engendrent la déstructuration de la haie en l'exposant aux maladies et en retardant sa

repousse au printemps. Certains végétaux habituellement présents dans les haies, tel que le Lierre, le Chèvrefeuille, la Ronce ou la Clématite, ne sont pas, contrairement aux idées reçues, néfastes au développement des ligneux.

Trois grands types de haies seront proposés selon les contextes et les attentes en matière esthétique, paysagère ou écologique.

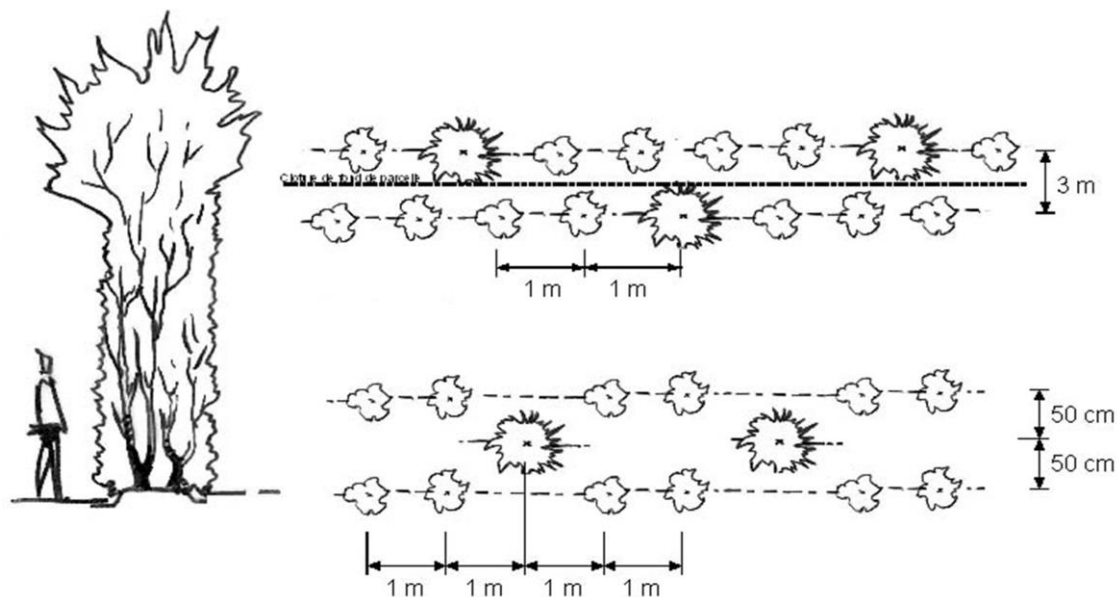
1- La haie bocagère/champêtre

Il s'agit de plantations de moyenne envergure utiles pour marquer la limite d'un bourg, d'un village ou dessiner le contour d'un quartier. Leur emplacement sera privilégié sur les fonds de parcelles afin de conserver un retrait relatif des constructions.

Elles recouvrent une fonction de petit brise-vent plus ou moins efficace suivant son orientation. Elles se composent de plusieurs strates (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée) et d'une association d'essences caduques et persistantes. **Emprise nécessaire au sol comprise entre 2 à 5 mètres. Hauteur à maturité de 3 à 6 mètres.**

Arbres de haute-tige : *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Sorbus aucuparia*,

Arbustes : *Acer campestre*, *Sambucus nigra*, *Corylus Avellana*, *Philadelphus coronarius*, *Euonymus europaeus*, *Prunus avium*, *Prunus myrobolana*, *Cornus sanguineum*, *Prunus spinosa*, *Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*

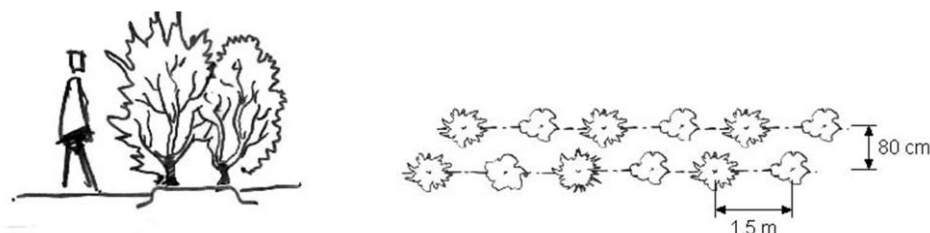


2- La haie libre/fleurie

Il s'agit de plantations utiles à la définition de transitions entre l'espace public et l'espace privatif. Elles recouvrent une fonction ornementale, associent des arbustes caducs et persistants. Elles se composent d'essences locales ou horticoles à floraison et fructification échelonnée. **Emprise nécessaire au sol comprise entre 1 et 3 mètres. Hauteur à maturité de 1 à 3 mètres.**

Arbustes fleur à feuilles caduques : *Malus floribunda*, *Viburnum opulus*, *Viburnum mariesii*, *Deutzia sp*, *Spiraea sp*, *Syringua sp*.

Petits arbustes à feuilles persistantes : *Ceanothus sp*, *Lonicera tatarica*, *Cotoneaster lacteus*, *Elaeagnus sp*, *Photinia sp*, *Lonicera nitida*, *Viburnum tinus*

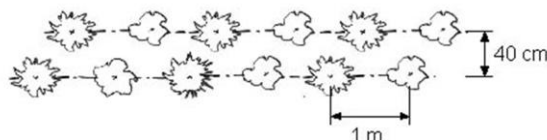


3- La haie taillée

Il s'agit de plantations utiles à la délimitation des parcelles privatives (haies-clôture). Elles associent des arbustes caducs et persistants supportant la taille. **Emprise nécessaire au sol comprise entre 0,5 et 1 mètre. Hauteur à maturité de 1 à 2 mètres.**

Arbustes caducs : *Carpinus betulus*, *Viburnum lantana*, *Acer Campestre*, *Quercus robur*

Arbustes à feuilles persistantes : *Ligustrum vulgare*, *Hippophae rhamnoides*, *Lonicera*, *Buxus sp.*

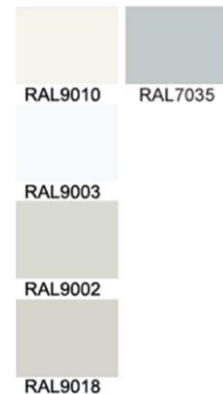


ANNEXE N° 3 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX COULEURS

1. Palette de couleurs relative aux menuiseries des habitations

Sur les habitations, il est recommandé que la couleur des menuiseries et fenêtres soit en général de ton assez neutre, du blanc cassé à une variété de gris clairs. Sans excès de couleurs vives, les volets peuvent être un peu plus colorés que les huisseries des fenêtres, sur la base de tons gris ou pastel. Dans tous les cas, il convient de ne pas laisser apparent le bois naturel, qui doit être peint.

La reproduction de la palette de couleurs ci-contre est donnée à titre indicatif. Les références attachées à chaque couleur facilitent leur acquisition auprès d'un fournisseur.



2. Couleurs de la maison saintongeaise traditionnelle

La maison traditionnelle de Saintonge constitue un élément de patrimoine architectural incontournable en Pays de Saintonge romane. Il convient donc d'attacher une réelle importance à l'intégrité de ce patrimoine architectural.

La couleur des ouvertures participe à l'élégance et la qualité des maisons traditionnelles de Saintonge. Les façades offrent une grande simplicité de composition. Celles-ci sont rythmées par le jeu des percements soulignés par leur modénature en pierre de taille. Les ouvertures se caractérisent par leur proportion et leur aspect vertical, accentué par des vitrages à carreaux réguliers. Les menuiseries sont généralement peintes en blanc, crème ou gris clair. Les volets sont en bois peint de couleur claire.

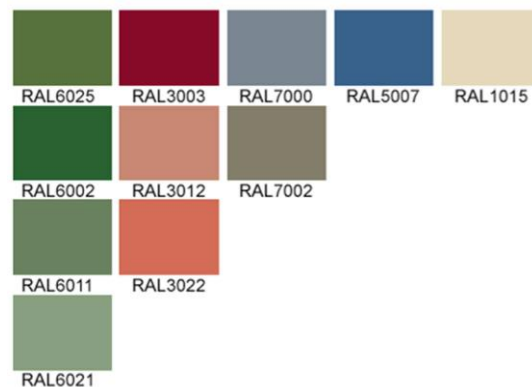
Les portes d'entrée sont généralement pleines, en planches de bois jointives ou en panneaux menuisés. Les grandes hauteurs autorisent la présence d'une imposte vitrée parfois ouvragée. Les portes des bâtiments annexes sont pleines, leurs dimensions sont adaptées aux besoins et à la nature des annexes. Elles sont peintes de couleur sombre. Il convient de respecter cet esprit architectural pour tout nouveau projet d'aménagement, et notamment pour la réhabilitation du bâti ancien.

3. Palette de couleurs relative aux devantures commerciales

Les bâtiments à usage commercial peuvent adopter une variété de colorations, en raison de la diversité des devantures. Toutefois, il convient d'éviter les tons bleu ou jaune vif, qui ne s'harmonisent pas avec les façades en pierre naturelle.

De façon générale, il conviendra d'harmoniser les peintures avec l'ensemble des couleurs présentes sur la façade du bâtiment. De même, les couleurs des bâtiments voisins doivent être appréciées et prises en compte.

La reproduction de la palette de couleurs ci-contre est donnée à titre indicatif. Les références attachées à chaque couleur facilitent leur acquisition auprès d'un fournisseur.



Source : STAP 17, CAUE 17

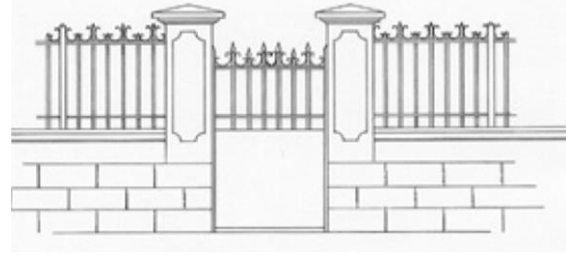
ANNEXE N° 4 - PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

1. Les caractéristiques de la clôture ancienne

Les clôtures ont un rôle à la fois physique et symbolique au sein de l'espace urbanisé : elle marque la différence entre l'espace public et l'espace privatif. Elles exercent une forte emprise dans les paysages urbains en tant qu'élément d'organisation de l'espace.

Dans les bourgs et villages anciens du Pays de Saintonge Romane, **la clôture prend traditionnellement la forme de murs de clos en pierre de taille ou en moellons calcaires de pays, établis à hauteur d'homme.**

Schéma de principe de la clôture de claire-voie



On relève également **de nombreuses clôtures à claire-voie**, constituées d'un muret maçonné surmonté d'une grille métallique, d'éléments ajourés en bois ou d'éléments de ciment peint à but décoratif. Il s'agit de clôtures généralement caractéristiques des propriétés bourgeoises.

La hauteur se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

De même que la construction à usage d'habitation, c'est la clôture qui doit s'adapter au relief et non l'inverse.

Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Dans tous les cas, les effets de redents sont à proscrire (à l'exception éventuelle des piliers de portails). La clôture doit s'adapter au terrain qui l'environne et notamment à son relief.

Cette adaptation suppose que le terrain de la propriété ne fasse pas l'objet d'un remaniement hors de proportion avec le relief naturel. Dans le cas de clôture en pierre, l'épaisseur des murs ne doit pas être inférieure à 30 centimètres afin que la clôture puisse jouer son rôle de délimitation de l'espace.

2. Soigner l'aspect des clôtures dans les projets d'aménagement

L'aspect de la clôture doit correspondre à son site d'implantation, aux caractéristiques de l'espace délimité et aux constructions qui lui sont associées.

Ce principe est bien souvent non respecté dans les opérations d'habitat contemporain, marquées par la confusion des formes et des matériaux employés. A minima, les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit **sont interdits**.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures, en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes, **en recherchant la simplicité des formes et des structures et en évitant la multiplicité des matériaux.**

Il conviendra de rechercher une cohérence d'ensemble entre clôtures contemporaines et clôtures « traditionnelles ».

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises intégrées dans le règlement de lotissement, en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Enfin, il conviendra de favoriser les bonnes conditions de l'entretien des haies végétales lorsqu'elles sont doublées d'une clôture. A cet effet, on retiendra **une distance minimale de 1 mètre entre la clôture et la haie.**

A titre d'approfondissement, quelques ouvrages et sources institutionnelles sont à retenir, dont le Guide de la maison saintongaise (Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane), le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Poitou-Charentes et le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de Charente-Maritime.

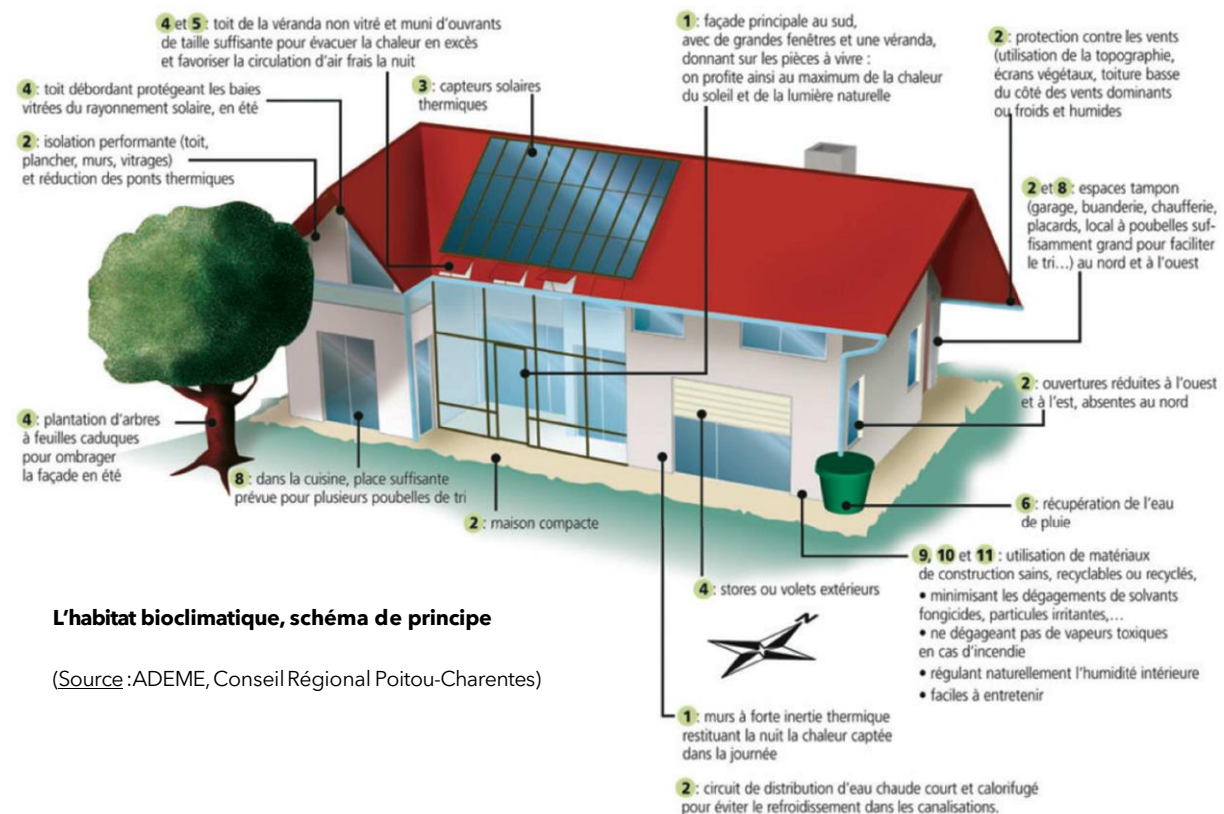
ANNEXE N° 5 - RECOMMANDATIONS SUR L'ECO-CONSTRUCTION**1. Les caractéristiques de la clôture ancienne**

La recherche d'économie d'énergies dans l'habitat est une question mobilisée à chaque étape du projet d'aménagement, et ce dès l'octroi de l'autorisation de construire qui doit être conforme à **la Réglementation Thermique 2012 généralisée depuis le 1^{er} janvier 2013**. La Réglementation Thermique 2012 relève d'un engagement fort de la loi du 3 août 2009 relative au « Grenelle de l'Environnement ».

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) assure un rôle de conseil auprès des collectivités territoriales, des acteurs économiques et des particuliers afin de promouvoir les principes d'un habitat plus économe en énergie.

Au préalable, **l'implantation du bâti sur la parcelle doit être réfléchi et optimisée**. Il doit être **agencé selon les usages** : les dépendances et annexes, ainsi que les pièces les moins sensibles aux intempéries seront exposées au nord ou à l'ouest, alors que les pièces de vie seront orientées préférentiellement au sud et à l'est, de même que l'espace de jardin.

Il convient également d'anticiper **l'implantation de l'habitat par rapport au relief et aux vents dominants**. La façade la plus exposée doit être protégée, à travers une haie végétale par exemple, et doit être abaissée dans la mesure du possible. Une parcelle en légère pente vers le sud permettra d'implanter l'habitat en exposant les pièces de vie au sud tout en protégeant la partie exposée au nord. La plantation d'un arbre à feuillage caduc en façade sud permettra de créer de l'ombrage en été tout en ménageant la bonne exposition solaire en hiver.



Au niveau du l'habitation en elle-même, il convient d'encourager **la construction d'un bâtiment compact** afin de limiter les transferts de chaleur et ainsi réduire la déperdition d'énergie. Les décrochements et extensions s'avèrent généralement fortement consommateurs en énergie, à la différence d'un étage.

La mitoyenneté est une source importante d'économie d'énergie !

Il convient également de privilégier l'usage de matériaux et isolants à forte inertie thermique, désignant leur bonne capacité à stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant les variations de température au sein du logement.

2. Accorder une place plus importante aux énergies renouvelables dans l'habitat

Par opposition aux énergies fossiles, coûteuses et épuisables, les énergies renouvelables sont des énergies naturelles inépuisables telle que l'énergie éolienne et solaire, la géothermie, ou encore les bioénergies obtenues à partir de la biomasse. L'enjeu est de concourir à la lutte contre le changement climatique à travers le logement.

Dans le cadre des nouveaux projets de construction de logements, **il convient d'opérer le bon choix de la source d'énergie selon les besoins, les ressources disponibles dans l'environnement du site d'aménagement et les coûts financiers attendus.** Les énergies renouvelables doivent être appréhendées dans une logique de complémentarité entre différentes sources, et d'autre part, entre les apports actifs et passifs.

Le solaire passif constitue certainement le moyen le plus simple de profiter des bienfaits des énergies renouvelables dans l'habitat. Il repose sur le principe d'une optimisation de l'orientation solaire de l'habitat et des ouvertures exposées à la lumière solaire. **Le solaire actif** désigne la production d'énergie solaire par panneaux de captage disposés sur les toitures ou façades de l'habitation. **La géothermie** consiste à récupérer la chaleur du sol par un réseau de capteurs enterrés, couplés avec une pompe à chaleur.

Le bois peut être utilisé comme combustible sous différentes formes (bûches, copeaux, granulés), exploités par le biais de chaudières à bois (utilisés préférentiellement par des logements ou équipements collectifs) ou de cheminées, inserts et poêles, ces derniers offrant un rendement particulièrement efficace. Enfin, **l'éolien domestique** consiste à exploiter l'énergie du vent, mais demeure encore marginal.

3. Prévoir une implantation cohérente des équipements d'énergies renouvelables

De plus en plus de constructions neuves ou existantes reçoivent des équipements d'énergies renouvelables qui sont plus ou moins bien intégrés à leur contexte paysager et architectural selon les cas. L'enjeu est donc de garantir la bonne intégration de ce type d'installation aux logements neufs ou existants. L'architecture traditionnelle rurale est particulièrement sensible à l'implantation de ces dispositifs de conception moderne. Les deux types d'installation classiquement retrouvés sont les capteurs solaires et les pompes à chaleur.

L'implantation des capteurs solaires

Les capteurs solaires sont généralement des installations volumineuses au fort impact paysager, nécessitant un véritable travail de composition architecturale sur l'habitat afin de garantir leur intégration. Une implantation sur les toitures sera privilégiée, à l'exception d'un travail architectural particulier qui autorisera une implantation sur des façades de constructions neuves ou dans le cas d'une construction d'architecture moderne « bioclimatique ». Les annexes seront également privilégiées pour l'implantation de ces supports.



Il conviendra d'étudier la proportion satisfaisante à établir entre la surface du pan de toiture et celle des capteurs, ainsi qu'une cohérence dans la forme. Une implantation des capteurs en continuité des ouvertures, et dans une symétrie, sera recherchée. Les coloris et éléments techniques seront également harmonisés avec la couleur de la toiture. Les capteurs au sol seront adossés à un autre élément de type mur ou talus. De même, ils seront positionnés en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures et ses volumes.

L'implantation des pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont particulièrement difficiles à intégrer à une construction et font généralement l'objet d'artifices pour en cacher la vue. Il convient donc d'anticiper l'impact généré par ces équipements sur la composition architecturale du bâtiment sur lequel ils sont implantés.

L'installation de pompes à chaleur sur les façades sur rue, de même que sur une ouverture est à proscrire. On recherchera une installation la plus discrète possible depuis le domaine public et les espaces communs, en façade latérale ou arrière, de préférence au sol. On préconisera également l'association de l'équipement à des végétaux présents au contact du bâtiment.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

PREGUILLAC

PIECE N° 4.1

REGLEMENT

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	18 juillet 2011	14 décembre 2015	4 juillet 2016
Modification			

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal approuvant le PLU

En date du

Le Maire,



URBAN HYMNS
6, rue du Marché
17 610 SAINT-SAUVANT
Tél : 05 46 91 46 05



MAIRIE DE PREGUILLAC
7, rue de Perjus
17460 PREGUILLAC
Tél : 05 46 93 66 29



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	10
CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	29
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	35
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	36
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	45
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	47
CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	48
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	58
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	59
ANNEXE N° 1 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX BATIMENTS AGRICOLES.....	68
ANNEXE N° 2 – PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PLANTATION DE HAIES.....	70
ANNEXE N° 3 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX COULEURS	73
ANNEXE N° 4 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CLÔTURES	74
ANNEXE N° 5 – RECOMMANDATIONS SUR L'ECO-CONSTRUCTION	75



TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Préguillac**. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent aux dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20, R111-22 à R111-24, R111-24-1 et R111-24-2 du Code de l'Urbanisme, correspondant au Règlement National d'Urbanisme.

2. Cadres légaux et réglementaires applicables sur le territoire communal

Certains cadres légaux et réglementaires sont applicables sur le territoire communal parallèlement au PLU :

- a) Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.
- b) Les articles du Code de l'Urbanisme concernant les Zones d'Aménagement Différé, le Droit de Préemption Urbain ainsi que les zones de préemption départementales.
- c) La loi du 8 janvier 1993 dite « Paysages », relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- d) La loi du 2 février 1995 instaurant l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.
- e) La loi du 31 décembre 1992 relative **au classement sonore des infrastructures de transports terrestres**, afin de prévenir de nouvelles nuisances lors de la construction de bâtiments nouveaux (habitations, hôtels, établissements d'enseignement, établissements de soin et de santé) à proximité des voies existantes.
- f) Les dispositions relatives à l'archéologie préventive de l'article L522-5 du Code du Patrimoine qui prévoit que les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies dans le zonage archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.
- g) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L442-9 et L442-14 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur le document graphique accompagnant le présent règlement. Ces zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines dites « U » (article R123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Figurent parmi ces zones, la zone UA (chapitre 1), la zone UB (chapitre 2), et la zone UE (chapitre 3).

2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser dites « AU » (article R123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

Le présent règlement établit les cadres réglementaires de la zone dite 1AU (chapitre 4) et 2AU (chapitre 5).

3. Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles dites « A » (article R123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des surfaces agricoles. Seules sont autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires l'exploitation agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement comprend une zone A (chapitre 6), qui est accompagnée de son secteur « agricole protégé » (Ap).

4. Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières dites « N » (article R123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans son chapitre 7, le règlement identifie une zone dite N, accompagnée de ses secteurs « naturel de loisirs » (NI), et « naturel équipé à destinations d'antennes-relais » (Ner).

5. Dispositions particulières du document graphique

- *Les emplacements réservés*

L'objet des emplacements réservés est défini par l'article L123-1-5, V° du Code de l'Urbanisme visant les terrains que le PLU affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Il peut également se référer à l'article L123-2, b° du Code de l'Urbanisme instituant des servitudes consistant à réserver des emplacements pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale.

Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article L123-2, b° du Code de l'Urbanisme cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques accompagnant règlement.

- *Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer*

Les espaces boisés classés constituent une servitude d'urbanisme affectant des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L130-1 à L130-6 et R130-1, R130-2 et R130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Toute autorisation de défrichement y est donc rejetée de plein droit.

Des coupes et abattages réguliers de sujets arborés sont en revanche autorisés sous réserve d'une déclaration préalable effectuée auprès de l'autorité compétente. Ces coupes doivent être suivies d'une régénération naturelle ou artificielle dans les délais impartis par le Code Forestier et les cadres réglementaires préfectoraux en vigueur. Les espaces boisés classés sont repérés sur les documents graphiques accompagnant règlement.

- *Autres dispositions graphiques*

Figurent sur les documents graphiques en accompagnement du présent règlement, les plantations et des éléments à mettre en valeur en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, et les espaces à planter ou à conserver libres en application de l'article R123-9, 13° du Code de l'Urbanisme.

Figurent également les faisceaux de nuisances sonores où sont imposées des prescriptions particulières au titre de la protection contre le bruit, ainsi que les règles de recul dans le cadre l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et des dérogations instituées en application du même article.

ARTICLE 4 – CONFORMITÉ ET ADAPTATIONS AU RÈGLEMENT

1. L'obligation de conformité

Les autorisations d'occuper le sol (permis d'aménager, permis de construire) ne peuvent être accordées que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, conformément aux articles L123-1 et L421-6 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, à l'exception des formalités à caractère temporaire conformément articles L421-6 et L421-8 du Code de l'Urbanisme.

2. Dérogations au règlement

Selon l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également accorder des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

Le règlement peut également être dérogé pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes en situation de handicap à un logement existant.

3. Objectif d'amélioration de la conformité du bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité, ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité, de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L111-12 et R462-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1. Rappels réglementaires

Selon l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les sites soumis au périmètre de protection modifié d'édifices classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques et sur les autres parties du territoire dans le cas où la collectivité a délibéré en ce sens. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, à l'exception de l'un des cas visés à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme et non-soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Sont visés les éléments de patrimoine paysager, architectural, urbain et/ou écologique identifiés au plan.

2. Conditions de mesure relative à la hauteur des constructions

Sauf exception, les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit, ou au bas de l'acrotère en cas de toitures terrasses.

3. Reconstruction à l'identique après sinistre

Le droit pour un propriétaire de reconstruire à l'identique un bâtiment sinistré a été reconnu par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains ». Les conditions d'exercice de ce droit sont inscrites à l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, la reconstruction à l'identique est autorisée en toutes zones.

4. Définition relative aux constructions principales

Le terme de « construction principale » désigne la partie de la construction constituant le volume principal de l'habitation.

5. Prescriptions relatives à l'aménagement des unités foncières en limite de voies départementales

Les accès sur le réseau routier départemental devront être regroupés dans la mesure du possible. Les sorties sur une voirie autre qu'une route départementale devront être privilégiées (voie communale, chemin rural...). L'aménagement des accès le long des routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales, notamment s'il existe un exutoire le long de ces voies. Il est recommandé l'implantation en retrait des portails de clôture pour les accès situés le long de routes départementales (minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

Les travaux d'infrastructure routière sont autorisés en toutes zones, ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés, dans la mesure où ces travaux ne remettent pas en cause les possibilités d'occuper le sol dans lesdites zones. Selon des exigences de sécurité publique, les arbres nouvellement plantés hors agglomération aux abords des voies départementales devront être implantés à une distance minimale de 4 mètres vis-à-vis de l'accotement.

6. Articles n° 15 et 16 prévus à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme

Les articles n° 15 et 16 prévus à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme ont été institués par la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement », et son décret d'application du 29 février 2012. Tout comme les autres articles du règlement à l'exception des articles n° 6 et 7, ils ne sont pas obligatoires.

L'article 15 détermine les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. L'article 16 quant à lui détermine les obligations en matière de réseaux de communications électroniques. Dans certains secteurs, l'ouverture à l'urbanisation peut être conditionnée au respect de critères de qualité renforcée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Ces deux articles ne sont pas réglementés dans le présent document.



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. La zone UA correspond au tissu bâti historique de la commune, soit au bourg ancien et aux hameaux anciens situés dans la périphérie du bourg.

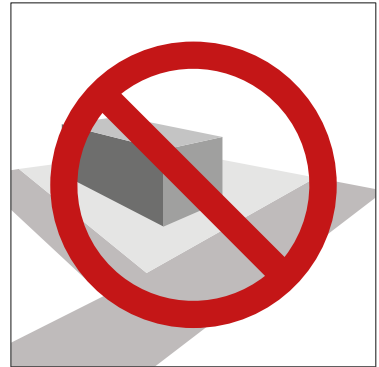
La zone UA recouvre des constructions à caractère mixte et correspond à un tissu bâti de densité globalement importante. Une partie significative de la zone UA du bourg appartient au périmètre de protection de l'église Sainte-Eulalie, bâtiment inscrit aux monuments historiques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA, sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

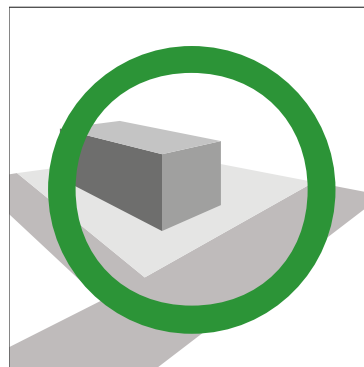
- a) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'activités industrielles** ;
- b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'exploitation agricole et forestière** ;
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de trois mois ;
- d) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- e) **Les remblais ainsi que les dépôts de déchets** de toute nature, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de collecte de déchets mis à disposition du public sur emprise publique ou privée ;
- f) **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, le cadre de vie quotidien et/ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- g) **Les travaux d'affouillements et d'exhaussements** dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ;
- h) **Les carrières.**



ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UA, **sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve** que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent :

- a) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions et/ou nuisances (olfactives, sonores...) pour le voisinage et répondent aux besoins utiles à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et usagers ;
- b) Les constructions et les ouvrages ou travaux **à destination d'une activité d'entreposage** sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone ;
- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site, de leur compatibilité avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.



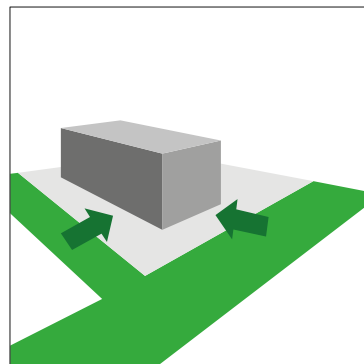
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les impasses ne seront pas autorisées, sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière, le tournebride étant non-recommandé pour des raisons de sécurité. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en point de regroupement à l'entrée de l'impasse.

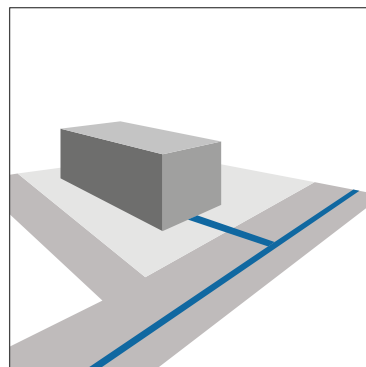
ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.



2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

a) Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4° du Code de l'Urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.** Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

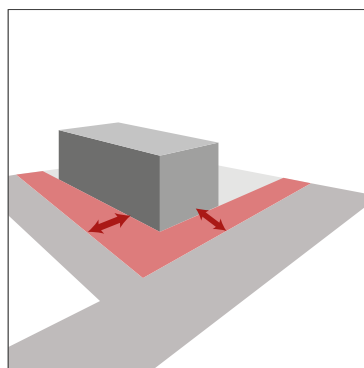
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. **Sauf indications contraires dans les documents graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées **devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Dans tous les cas, **les clôtures devront être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.**

2. Sous réserve du respect de la sécurité routière et d'une bonne intégration paysagère et architecturale, **des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :**

- Lorsque l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière, la construction devra impérativement s'implanter en retrait, dans une limite de 3 mètres ;
- Lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...) justifiant le non-respect des dispositions énumérées au 1 de l'article UA 6 ;
- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- Dans le cas d'une construction ou de l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation est libre ;
- Pour les dépendances et les annexes inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol ;
- Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum de **2 mètres**.
- Pour la réalisation d'un assainissement individuel lorsque les contraintes topographiques du terrain d'assiette du projet ne permettent pas son installation à l'arrière de la construction.

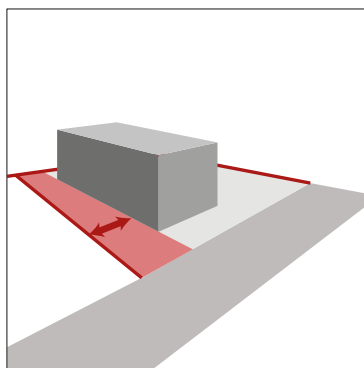


ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.** Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction**, sans pouvoir être inférieur à 1,5 mètre.

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- Les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brise-soleils ;
- Les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum de **2 mètres** ;
- Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du



présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;

- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non-réglémenté.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté.

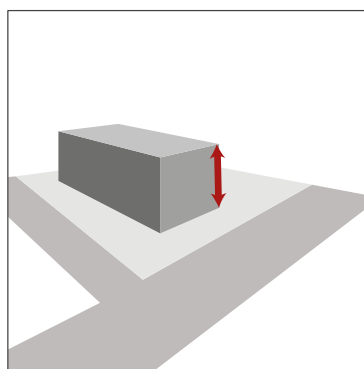
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues seront les suivantes :

- a) La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **7 mètres** ;
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales **ne peut excéder 4,50 mètres**.

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

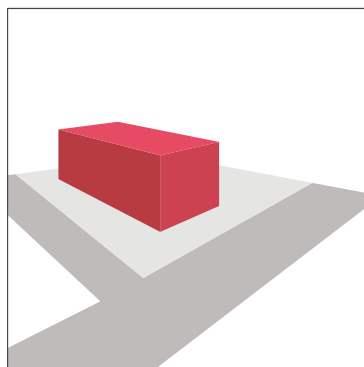
- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- b) Pour l'extension à la même hauteur de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
 - d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures) ;
 - e) Pour les éléments techniques liés aux énergies renouvelables, dont la hauteur absolue devra toutefois être inférieure à 12 mètres.



ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. A cet égard, les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières), ignorant les caractéristiques du relief, seront interdites.
- b) Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Saintonge et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Toute référence architecturale extérieure à la région est interdite.



- c) Les façades adopteront des teintes naturelles, proches des enduits locaux traditionnels de la Saintonge. Les couleurs vives ou incongrues, ne correspondant en aucune façon à l'architecture locale, seront interdites. Sur

les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits s'ils sont vus depuis les voies et emprises publiques.

- d) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite, de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une **pente comprise entre 28 et 32 %**. Les débords de toit sur rue seront **limités à 20 centimètres**. Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour étant interdit.
- e) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges. La hauteur souhaitable est comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur de l'ouverture. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

2. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (ordonnancement des ouvertures, pentes de toiture...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels, se rapprochant du ton clair de la pierre de Saintonge. Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect, tandis que l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...). La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'apport de tuiles neuves doit respecter les teintes mélangées anciennes. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) Les ouvertures nouvelles visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.
- e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

3. Constructions à usage commercial, artisanal et/ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales, artisanales et/ou de bureaux. Le local commercial ou artisanal doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale ou artisanale, incluant placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers, ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1^{er} étage ou du bandeau

maçonnerie existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

4. Styles architecturaux contemporains

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas engendrer l'interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains. Toutefois, il convient de garantir l'insertion de ces constructions dans leur environnement architectural et paysager.

5. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme

Le principe général consiste à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront donc à **restituer leur état initial connu** en respectant la forme de la construction et ses matériaux d'origine. Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle devront être respectées. Lors d'un **changement de destination** d'une construction, les travaux respecteront également les principales caractéristiques de ce bâti traditionnel.

Concernant **les couvertures**, le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture. En cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment et ses matériaux.

Les pierres de taille composant les **maçonneries et façades** seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils présentaient originellement cette caractéristique. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche des pierres de pays. Il sera affleurant, sans surépaisseur. En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment ainsi que ses matériaux. Les détails et modénatures seront conservés.

Les murets de clôtures en pierres existants devront être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. Les travaux au contact immédiat ou touchant les abords des éléments bâtis traditionnels repérés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme viseront à respecter leur intégrité.

6. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux énergies dites « renouvelables », est encouragée. Les programmes de construction d'architecture « bioclimatique », intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) et dont la forme s'éloigne de l'architecture traditionnelle (toitures végétalisées...) pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 du présent article.

Toute construction intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables devra présenter une unité architecturale de qualité, par le biais de la bonne orientation des façades, de la gestion des surfaces extérieures, du bon dimensionnement et des performances thermiques des ouvertures et occultations.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la trame des ouvertures des façades**, en évitant notamment la multiplicité des dimensions et des implantations.

Lorsque ces dispositifs sont implantés sur des constructions anciennes, ceux-ci doivent générer un impact paysager minime, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. Ces équipements seront intégrés **dans l'épaisseur du toit**. Ils seront implantés de préférence sur les annexes et hors façade sur rue.

7. Aspect des clôtures

Les clôtures **ne sont pas obligatoires**. Leur aménagement se référera à l'annexe n° 3 du présent règlement. La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre en façade sur rue** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois,

une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, matériaux de récupération...), en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux, seront proscrites. La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- D'une murette basse de 80 centimètres à 1 mètre de haut, surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe n° 2 du présent règlement), doublés ou non d'un grillage. Lorsque la clôture se situe au contact d'une zone agricole ou naturelle, celle-ci doit obligatoirement être constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage de couleur neutre. Les portillons et portails situés dans la clôture devront être soit en métal, soit en bois peint. Ces derniers doivent être de même hauteur que la clôture.

8. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à **réduire leur impact paysager depuis le domaine public**.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade (compteurs électriques, compteurs d'eau...) devront être intégrés de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs, en privilégiant une intégration au mur de façade. De même, l'implantation des climatiseurs et pompes-à-chaleur devra être **la plus discrète possible** depuis le domaine public.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle générale

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

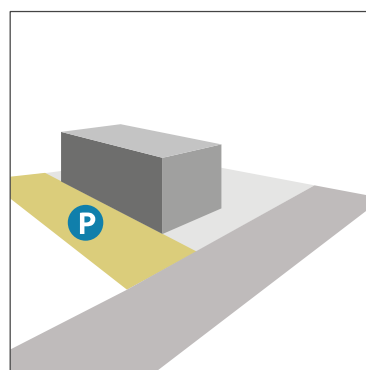
Réglementation des places de stationnement pour les constructions nouvelles à destination de l'habitat

Construction individuelle nouvelle	2 places sont exigées pour un nouveau logement. Toutefois, lorsque cette règle ne peut être respectée de par la nature du terrain d'assiette du projet, il ne sera exigé qu'une seule place pour un nouveau logement.
Groupe de constructions de plus de 4 nouveaux logements	1 place est exigée pour un nouveau logement. Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser, dans les espaces communs, 1 place banalisée par tranche de 4 nouveaux logements .

Le nombre de places nécessaires pour **chaque nouveau logement**, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé **à moins de 300 mètres de la construction**.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un



changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.

2. Dispositions complémentaires

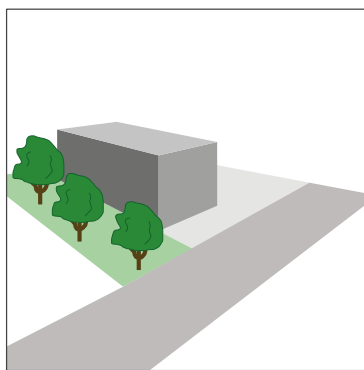
- a) Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement ;
- b) Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction ;
- c) Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement. Les haies situées au droit d'une limite séparative **devront être plantées à au moins 1 mètre de cette limite** afin de permettre leur entretien. Des haies composées de plusieurs types d'essence adaptées à la nature du terrain d'assiette du projet seront à privilégier.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB désigne une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaire qui se sont récemment développés au contact du bourg ancien et des hameaux situés dans la périphérie de ce dernier.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB, sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

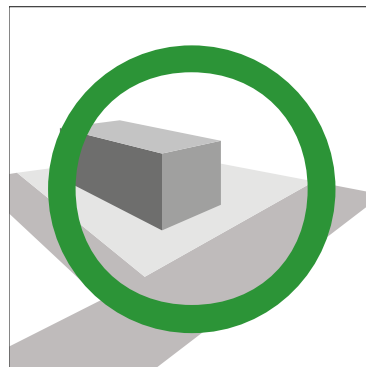
- a) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à **destination d'activités industrielles** ;
- b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux à **destination d'exploitation agricole et forestière** ;
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de trois mois ;
- d) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- e) **Les remblais ainsi que les dépôts de déchets** de toute nature, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de collecte de déchets mis à disposition du public sur emprise publique ou privée ;
- f) **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, le cadre de vie quotidien et/ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- g) **Les travaux d'affouillements et d'exhaussements** dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ;
- h) **Les carrières**.



ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UB, **sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve** que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent :

- a) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions et/ou nuisances (olfactives, sonores...) pour le voisinage et répondent aux besoins utiles à la vie quotidienne et à la commodité des habitants et usagers ;
- b) Les constructions et les ouvrages ou travaux **à destination d'une activité d'entreposage** sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone ;
- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site, de leur compatibilité avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.



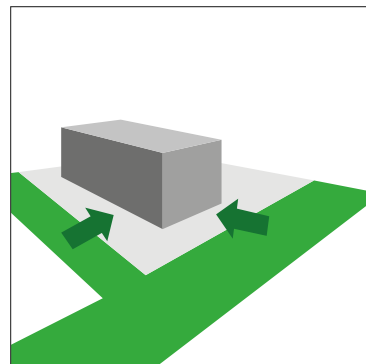
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière, le tournebride étant non-recommandé pour des raisons de sécurité. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en point de regroupement à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

1. Alimentation en eau potable

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

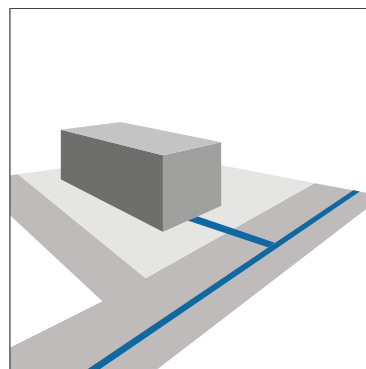
2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

a) Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.



La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4° du Code de l'Urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.** Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

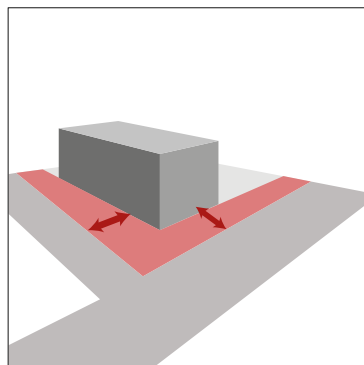
La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. **Sauf indications contraires dans les documents graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées **devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.



2. Sous réserve du respect de la sécurité routière et d'une bonne intégration paysagère et architecturale, **des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :**

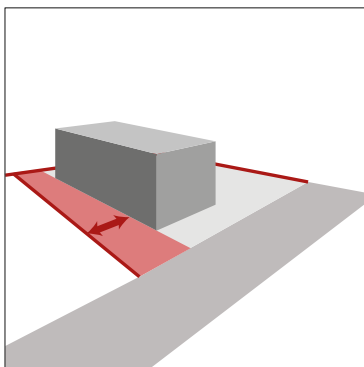
- a) Lorsque l'implantation à l'alignement constitue une gêne pour la sécurité routière, la construction devra impérativement s'implanter en retrait dans une limite de 5 mètres ;
- b) Lorsque l'unité foncière présente une configuration atypique ou complexe (parcelles en drapeau ou de second rang, parcelles d'angle, parcelles en cœur d'îlot...) justifiant le non-respect des dispositions énumérées au 1 de l'article UB 6 ;
- c) Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- d) Dans le cas d'une construction ou de l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont l'implantation est libre ;
- e) Pour les dépendances et les annexes **inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol** ;
- f) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum **de 2 mètres**.
- g) Pour la réalisation d'un assainissement individuel lorsque les contraintes topographiques du terrain d'assiette du projet ne permettent pas son installation à l'arrière de la construction.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles pourront s'implanter librement sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve d'un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **sans pouvoir être inférieur à 1,50 mètre**.

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brise-soleils ;
- b) L'isolation extérieure de bâtiments existants implantés en retrait des limites séparatives ;
- c) **Les dépendances et les annexes inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol**, qui pourront s'implanter en limite séparative ou en **retrait minimum de 1,50 mètre** de la limite séparative ;
- d) Les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum de **2 mètres** ;



- e) Pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus ;
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées.

3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée à moins de **5 mètres** des limites des espaces boisés classés identifiés en référence à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

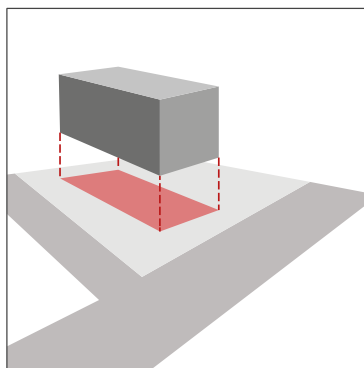
Non-réglémenté.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **60 % de la superficie du terrain d'assiette** ;

2. Cette règle d'emprise au sol ne s'applique pas en cas de restauration de bâtiments existants et de changement de destination des constructions, qui conservent leur volume initial ;

3. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).



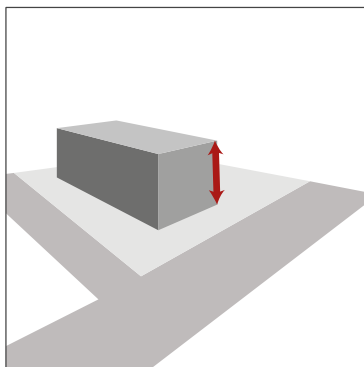
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues sont les suivantes :

- a) La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **7 mètres** ;
- b) La hauteur constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres**.

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

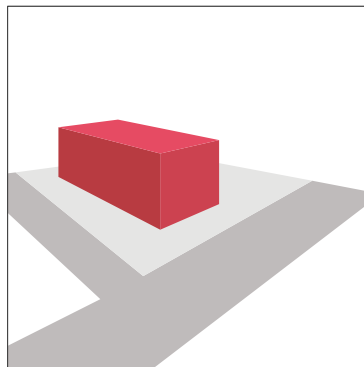
- a) Lorsque le faîtiage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures)
- e) Pour les éléments techniques liés aux énergies renouvelables. Toutefois, leur hauteur absolue devra être inférieure à 12 mètres.



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Constructions neuves et modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. A cet égard, les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières), ignorant les caractéristiques du relief, seront interdites.
- b) Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Saintonge et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Toute référence architecturale extérieure à la région est interdite.
- c) Les façades adopteront des teintes naturelles, proches des enduits locaux traditionnels de la Saintonge. Les couleurs vives ou incongrues, ne correspondant en aucune façon à l'architecture locale, seront interdites. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits s'ils sont vus depuis les voies et emprises publiques.
- d) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite, de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une **pente comprise entre 28 et 32 %**. Les débords de toit sur rue seront **limités à 20 centimètres**. Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour étant interdit.
- e) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges. La hauteur souhaitable est comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur de l'ouverture. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.



2. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (ordonnancement des ouvertures, pentes de toiture...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels, se rapprochant du ton clair de la pierre de Saintonge. Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect, tandis que l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...). La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'apport de tuiles neuves doit respecter les teintes mélangées anciennes. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) Les ouvertures nouvelles visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.

- e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

3. Constructions à usage commercial, artisanal et/ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales, artisanales et/ou de bureaux. Le local commercial ou artisanal doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1^{er} étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

4. Styles architecturaux contemporains

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas engendrer l'interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains. Toutefois, il convient de garantir l'insertion de ces constructions dans leur environnement architectural et paysager.

5. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme

Le principe général consiste à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront donc à **restituer leur état initial connu** en respectant la forme de la construction et ses matériaux d'origine. Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle devront être respectées. Lors d'un **changement de destination** d'une construction, les travaux respecteront également les principales caractéristiques de ce bâti traditionnel.

Concernant **les couvertures**, le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture. En cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment et ses matériaux.

Les pierres de taille composant les **maçonneries et façades** seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils présentaient originellement cette caractéristique. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche des pierres de pays. Il sera affleurant, sans surépaisseur. En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment ainsi que ses matériaux. Les détails et modénatures seront conservés.

Les murets de clôtures en pierres existants devront être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. Les travaux au contact immédiat ou touchant les abords des éléments bâtis traditionnels repérés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme viseront à respecter leur intégrité.

6. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux énergies dites « renouvelables », est encouragée. Les programmes de construction d'architecture « bioclimatique », intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) et dont la forme s'éloigne de l'architecture traditionnelle (toitures végétalisées...) pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 du présent article.

Toute construction intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables devra présenter une unité architecturale de qualité, par le biais de la bonne orientation des façades, de la gestion des surfaces extérieures, du bon dimensionnement et des performances thermiques des ouvertures et occultations.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la trame des ouvertures des façades**, en évitant notamment la multiplicité des dimensions et des implantations.

Lorsque ces dispositifs sont implantés sur des constructions anciennes, ceux-ci doivent générer un impact paysager minime, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. Ces équipements seront intégrés **dans l'épaisseur du toit**. Ils seront implantés préférence sur les annexes.

7. Aspect des clôtures

Les clôtures **ne sont pas obligatoires**. La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, matériaux de récupération...), en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux, seront proscrites. La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- D'une murette basse de 80 centimètres à 1 mètre de haut, surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe n° 2 du présent règlement), doublés ou non d'un grillage. Lorsque la clôture se situe au contact d'une zone agricole ou naturelle, celle-ci doit obligatoirement être constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage de couleur neutre. Les portillons et portails situés dans la clôture devront être soit en métal, soit en bois peint. Ces derniers doivent être de même hauteur que la clôture.

8. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement. Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à **réduire leur impact paysager depuis le domaine public**.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade (compteurs électriques, compteurs d'eau...) devront être intégrés de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs, en privilégiant une intégration au mur de façade. De même, l'implantation des climatiseurs et pompes-à-chaleur devra être **la plus discrète possible** depuis le domaine public.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Règle générale

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Réglementation des places de stationnement pour les constructions nouvelles à destination de l'habitat

Construction individuelle nouvelle

2 places sont exigées pour un nouveau logement.

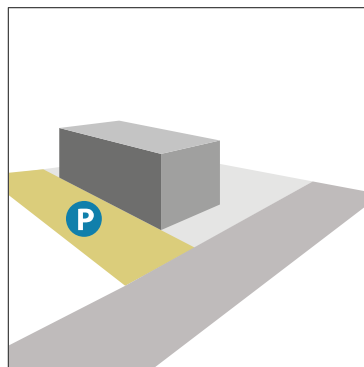
Groupe de constructions de plus de 4 nouveaux logements

2 places sont exigées pour un nouveau logement. Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser, dans les espaces communs, **1 place banalisée par tranche de 4 nouveaux logements**.

Le nombre de places nécessaires pour **chaque nouveau logement**, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé **à moins de 300 mètres de la construction**.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.



2. Dispositions complémentaires

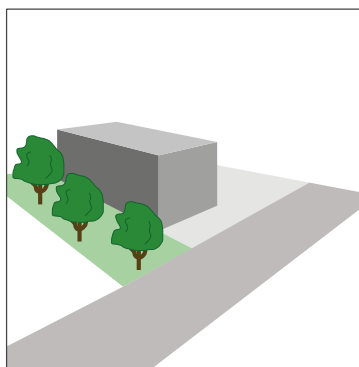
- a) Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement ;
- b) Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction ;
- c) Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement. Les haies situées au droit d'une limite séparative **devront être plantées à au moins 1 mètre de cette limite** afin de permettre leur entretien. Des haies composées de plusieurs types d'essence adaptées à la nature du terrain d'assiette du projet seront à privilégier.



SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglémenté.



CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est destinée à accueillir les équipements et services publics ou d'intérêt collectif bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Sur la commune, la zone UE identifie une zone d'équipements et d'installations destinées à la production et à la distribution d'énergie électrique, qui est assimilé à un équipement d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

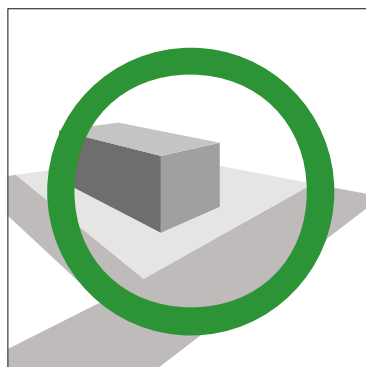
- a) **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'habitation, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à l'artisanat et à l'hébergement hôtelier.
- b) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de trois mois ;
- c) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- d) **Les travaux d'affouillements et d'exhaussements** du sol non liés à une occupation et utilisation prévue à l'article UE 2, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques.



ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans la zone UE, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les extensions, constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés** et notamment les constructions, installations, équipements et aménagements liés à la production et à la distribution d'énergie électrique, **sous condition de mesures visant à favoriser l'insertion desdites constructions et installations dans le paysage** ;
- b) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, sous réserve qu'elles soient liées aux activités existantes ou autorisées dans la zone ;
- c) **Les bureaux**, sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement des équipements et services publics ou



d'intérêt collectif (administratifs, touristiques, culturels, sportifs ou éducatifs...).

- d) Les dépôts et stockages, ainsi que les constructions et les ouvrages ou travaux à destination d'une activité d'entreposage sous réserve qu'elle soit liée à une activité autorisée dans la zone.

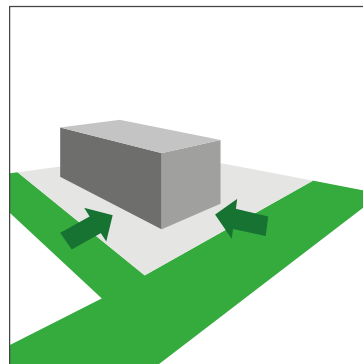
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3,50 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...).

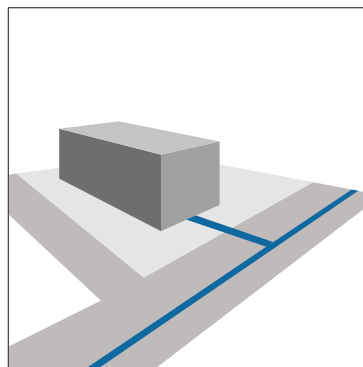
L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

1. Alimentation en eau potable

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.



2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

- a) Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4° du Code de l'Urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.** Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

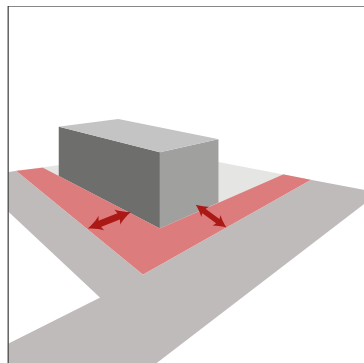
Non-réglémenté.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

1. Les constructions nouvelles **devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 5 mètres à partir de l'alignement** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Sous réserve du respect de la sécurité routière et d'une bonne intégration paysagère et architecturale, **des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :**

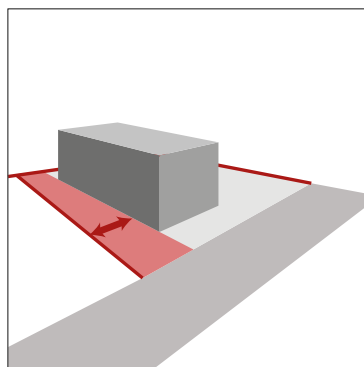
- a) L'extension de **constructions existantes** implantées différemment ;
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).



ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles pourront s'implanter librement sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve d'un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).



ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non-réglémenté.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté.

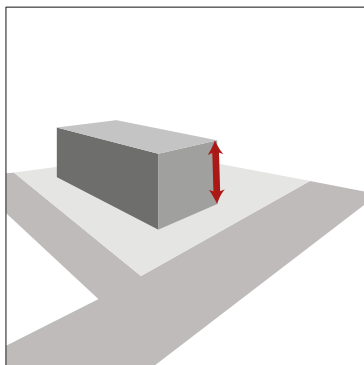
ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues sont les suivantes :

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel **ne peut excéder 7 mètres au faîtiage.**

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des installations et constructions autorisées dans la zone ;
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...).



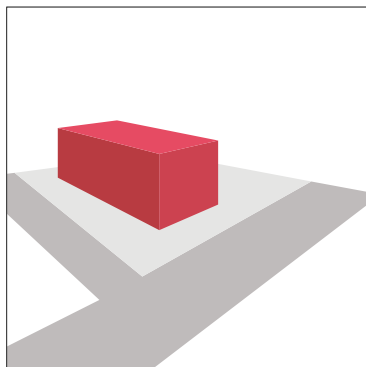
ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. Toutefois, cette disposition ne pourra faire obstacle à la réalisation de programmes d'architecture contemporaine ou bioclimatique, et n'empêchera pas la réalisation d'équipements publics exemplaires sur le plan architectural, paysager et environnemental.

2. Aspect des constructions

Sur les murs en parement extérieur, **l'emploi à nu** de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est **interdit**.



3. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux énergies dites « renouvelables », est encouragée. Néanmoins, elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la composition architecturale d'ensemble du bâtiment**.

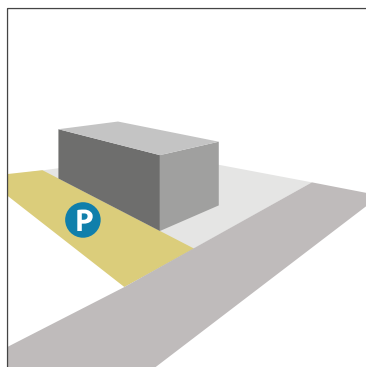
4. Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Au contact des zones agricoles ou naturelles, elles seront constituées d'une haie champêtre composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des équipements et installations autorisées dans la zone.

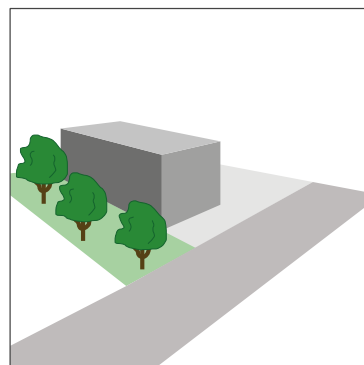
En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.



ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement de plus 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent. Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales, adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.



Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement.

Les haies monospécifiques seront à proscrire. Les haies visées sur les documents graphiques en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme seront à conserver et seront gérées dans le but d'en assurer la pérennité.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à des zones partiellement équipées et localisées dans le bourg, qui peuvent être urbanisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles sont principalement vouées au développement des capacités d'accueil du parc de logement et autorisent sous conditions une mixité des fonctions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AU, sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

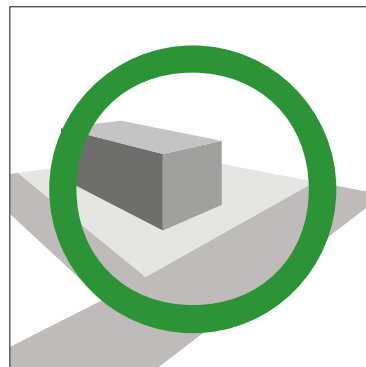
- a) **Les constructions de maisons d'habitation isolées** ou les constructions qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble **d'un minimum de 3 000 mètres²** de surface, hormis pour l'aménagement d'espaces résiduels générés par des opérations antérieures ;
- b) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'activités industrielles** ;
- c) Les constructions nouvelles et les ouvrages ou travaux **à destination d'exploitation agricole et forestière** ;
- d) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de 3 mois.
- e) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- f) **Les remblais ainsi que les dépôts de déchets** de toute nature, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers de collecte de déchets mis à disposition du public sur emprise publique ou privée ;
- g) **Les travaux d'affouillements et exhaussements** dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques ;
- h) **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 ;
- i) **Les carrières.**



ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AU, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- a) **Les opérations d'habitat groupé réalisées sur une surface minimum de 3 000 mètres²**, sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone et qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- b) **Les affouillements ou exhaussements liés à la création d'ouvrages d'intérêt public** répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention) et de protection contre l'incendie (réserves d'eau), dans la mesure où ces ouvrages ne remettent pas en cause l'aménagement urbain cohérent de la zone ;
- c) **La création et l'extension d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de pollutions et/ou nuisances (olfactives, sonores...) pour le voisinage et répondent aux besoins des habitants et usagers ;
- d) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur insertion dans le site, de leur compatibilité avec la sécurité, la salubrité et le caractère du voisinage.



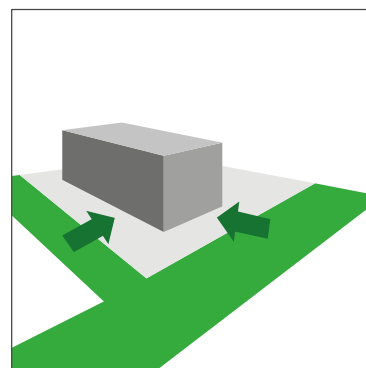
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles respecteront les caractéristiques suivantes :

- Largeur de chaussée minimale de **4,50 mètres** minimum pour les voies en double-sens ;
- Largeur de chaussée minimale de **3,50 mètres** pour les voies en sens unique, dans la mesure où les rayons de giration permettent la circulation des véhicules de services publics (sécurité incendie, déchets...).

Les impasses seront être évitées autant que possible et seront justifiées par l'absence d'alternative technique réelle à l'aménagement d'une voie traversante, par l'existence d'une contrainte avérée de sécurité routière ou par l'existence d'un parti-pris d'aménagement mettant en valeur la performance thermique de l'opération et/ou son insertion dans le paysage. Les voies en impasse seront obligatoirement prolongées d'un cheminement piéton, soit dans la continuité de l'axe routier, soit par le biais d'une voie latérale.

Lorsque l'opération comprend une impasse de moins de 40 mètres de long, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière, le tournebride étant non-recommandé pour des raisons de sécurité. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en point de regroupement à l'entrée de l'impasse. En amont de tout projet, l'autorité compétence en matière gestion des déchets sera obligatoirement consultée.

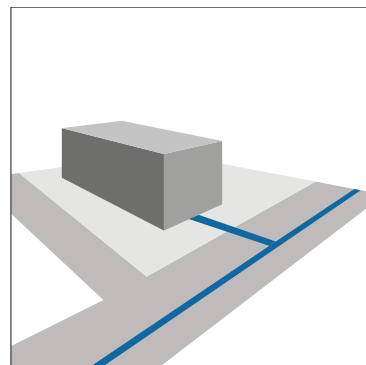
Lorsque l'opération comprend une impasse de plus de 40 mètres de long, celles-ci doivent obligatoirement être aménagées de manière à permettre l'accès et le retournement des véhicules de services publics (sécurité incendie, collecte des déchets...) par **un dispositif de retournement de 10 mètres minimum de rayon**.

ARTICLE 1 AU 4 - RESEAUX DIVERS

1. Alimentation en eau potable

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.



2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

a) Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est

incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4° du Code de l'Urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe**. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

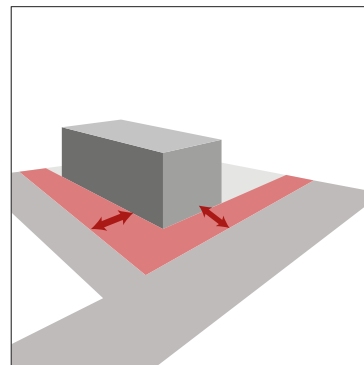
ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions devront être implantées :

- a) **Soit à l'alignement actuel ou projeté** du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ;
- b) **Soit dans une bande comprise entre 0 à 5 mètres** mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2. Sous réserve du respect de la sécurité routière et d'une bonne intégration paysagère et architecturale, des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

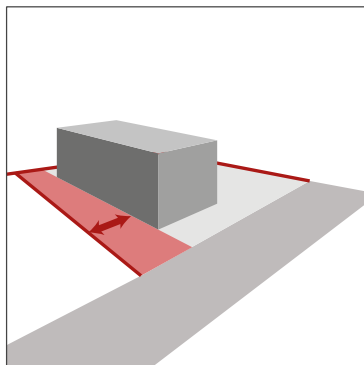
- a) Dans le cas d'une opération d'ensemble visant à poursuivre un programme d'habitat bioclimatique visant à satisfaire des objectifs de gains d'énergie ou à exploiter des sources d'énergies renouvelables (solaire, géothermie...), les constructions pourront s'implanter **dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres** mesurée à partir des voies et emprises publiques internes ;
- b) Pour les saillies, les contreforts, les débords de toits, auvents et marquises ;
- c) Pour les dépendances et les annexes inférieures à 40 mètres² d'emprise au sol ;
- d) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum de **2 mètres** ;
- e) Pour la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif soumises à des contraintes techniques justifiant le non-respect des dispositions énumérées au 1 de l'article 1AU 6 ;



- f) Pour la réalisation d'un assainissement individuel lorsque les contraintes topographiques du terrain d'assiette du projet ne permettent pas son installation à l'arrière de la construction.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les dispositions de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme s'appliqueront pour toute opération d'habitat groupé prévue à l'article 1AU 2. Toutefois, pour les lots individuels et non l'opération globale, les constructions principales, leurs annexes accolées et leurs extensions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 1,5 mètre.



2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être différentes pour les cas suivants :

- a) Les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brise-soleils ;
- b) Les piscines, qui devront toujours être implantées en retrait minimum de **2 mètres** ;
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non-réglementé.

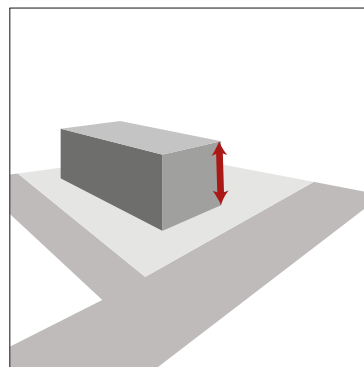
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues seront les suivantes :

- a) La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder **7 mètres** ;
- b) La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4,50 mètres**.



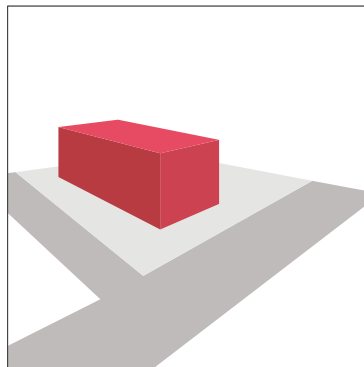
2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Constructions neuves et modification des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. A cet égard, les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières), ignorant les caractéristiques du relief, seront interdites.
- b) Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Saintonge et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Toute référence architecturale extérieure à la région est interdite.
- c) Les façades adopteront des teintes naturelles, proches des enduits locaux traditionnels de la Saintonge. Les couleurs vives ou incongrues, ne correspondant en aucune façon à l'architecture locale, seront interdites. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits s'ils sont vus depuis les voies et emprises publiques.
- d) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite, de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une **pente comprise entre 28 et 32 %**. Les débords de toit sur rue seront **limités à 20 centimètres**. Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour étant interdit.
- e) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges. La hauteur souhaitable est comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur de l'ouverture. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.



3. Constructions à usage commercial, artisanal et/ou de bureaux

Les règles précédemment édictées s'appliquent aux installations commerciales, artisanales et/ou de bureaux. Le local commercial ou artisanal doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles.

Les glaces et menuiseries occupant les baies, en l'absence de placage d'ensemble, doivent se situer en retrait du nu extérieur de la maçonnerie, au tiers intérieur minimum de l'épaisseur de maçonnerie.

L'aménagement de la façade commerciale, placage d'ensemble, titres et enseignes, bâches, éclairages et accessoires divers ne doit pas excéder le niveau du plancher du 1^{er} étage ou du bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau. Les couleurs des menuiseries doivent être traitées en harmonie avec les menuiseries de l'ensemble de l'immeuble.

4. Styles architecturaux contemporains

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas engendrer l'interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains. Toutefois, il convient de garantir l'insertion de ces constructions dans leur environnement architectural et paysager.

5. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux énergies dites « renouvelables », est encouragée. Les programmes de construction d'architecture « bioclimatique », intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) et dont la forme s'éloigne de l'architecture traditionnelle (toitures végétalisées...) pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 du présent article.

Toute construction intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables devra présenter une unité architecturale de qualité, par le biais de la bonne orientation des façades, de la gestion des surfaces extérieures, du bon dimensionnement et des performances thermiques des ouvertures et occultations.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la trame des ouvertures des façades**, en évitant notamment la multiplicité des dimensions et des implantations.

L'implantation de dispositifs à destination de production d'énergies renouvelables devra générer un impact paysager minime, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. Ces équipements seront intégrés **dans l'épaisseur du toit**. Ils seront implantés préférence sur les annexes.

6. Aspect des clôtures

Les clôtures **ne sont pas obligatoires**. La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre en façade sur rue et à 2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, matériaux de récupération...), en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux, seront proscrites. La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- D'une murette basse de 80 centimètres à 1 mètre de haut, surmontée d'une grille ou d'un grillage de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe n° 2 du présent règlement), doublés ou non d'un grillage. Lorsque la clôture se situe au contact d'une zone agricole ou naturelle, celle-ci doit obligatoirement être constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage de couleur neutre.

Les portillons et portails situés dans la clôture devront être soit en métal, soit en bois peint. Ces derniers doivent être de même hauteur que la clôture. Dans le cadre d'opérations d'habitat groupé, **il est recommandé que le règlement de lotissement encadre expressément les clôtures**.

8. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à **réduire leur impact paysager depuis le domaine public**.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade (compteurs électriques, compteurs d'eau...) devront être intégrés de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs, en privilégiant une intégration au mur de façade. De même, l'implantation des climatiseurs et pompes-à-chaleur devra être **la plus discrète possible** depuis le domaine public.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers **des constructions** doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Réglementation des places de stationnement pour les constructions nouvelles à destination de l'habitat

Construction individuelle nouvelle

2 places sont exigées pour un nouveau logement.

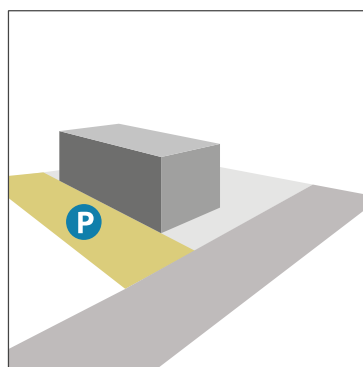
Groupe de constructions de plus de 4 nouveaux logements

2 places sont exigées pour un nouveau logement. Dans les opérations d'aménagement groupé, l'aménageur devra réaliser, dans les espaces communs, **1 place banalisée par tranche de 4 nouveaux logements**.

Le nombre de places nécessaires pour **chaque nouveau logement**, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Pour toutes constructions autres que celles vouées au logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins précis et justifiés des activités autorisées dans la zone.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet, ou sur tout autre terrain situé **à moins de 300 mètres de la construction**.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la nouvelle destination de la construction.



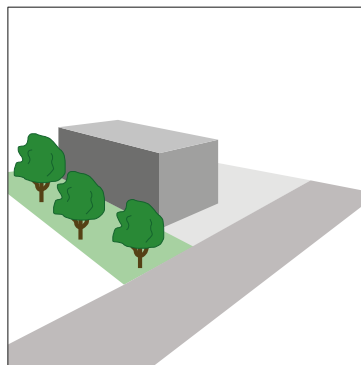
2. Dispositions complémentaires

- Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement ;
- Les emplacements réservés au stationnement des personnes à mobilité réduite sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction ;
- Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de prendre connaissance des obligations relatives à l'aménagement des espaces libres et des plantations. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être enherbés ou plantés et convenablement entretenus. Ceux-ci pourront inclure les systèmes de stockage et de traitement des rejets pluviaux et d'eaux usées.

Les aires de stationnement de plus 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.



Les espaces libres privatifs à l'échelle du terrain d'assiette de chaque opération doivent être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 10 %. Ces espaces plantés pourront être aménagés de la façon suivante :

- Sous la forme de bandes latérales sur un ou deux côtés d'une voie de circulation ;
- Sous la forme de placettes, de cheminements doux, de parcs et/ou de jardins publics ;
- Sous la forme d'espaces végétalisés voués à la gestion des eaux pluviales (noues enherbées, aires d'infiltration des eaux pluviales...).

L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant. Les bassins de rétention aménagés à des fins de bonne gestion des eaux pluviales devront être végétalisés, notamment à l'aide de végétaux phytoremédiateurs. L'ensemble des dispositifs de stockage et de traitement des eaux pluviales retenus dans le cadre d'une opération devront s'insérer harmonieusement au sein de leur environnement. Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences locales. Les plantations à caractère monospécifique et exotique sont interdites.

Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement. Les haies situées au droit d'une limite séparative devront être plantées à au moins **50 centimètres** de cette limite. Des haies composées de plusieurs types d'essence adaptées à la nature du terrain d'assiette du projet seront à privilégier.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.



CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à une zone partiellement équipée et localisée dans le bourg de Préguillac, qui peut être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement s'inscrivant en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone en question est toutefois à considérer comme une réserve d'urbanisation à long terme qui ne figure pas dans les priorités immédiates du PLU. Son aménagement sera conditionné par une procédure préalable d'évolution du PLU, conformément aux termes de l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Non-réglémenté.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 4 - RÉSEAUX DIVERS

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales au nu du mur de façade, les extensions de constructions et annexes accolées devront être implantées dans une bande comprise entre 0 à 5 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales, leurs annexes accolées et leurs extensions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas l'une des limites séparatives, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir **être inférieur à 2 mètres**.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non-réglémenté.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non-réglémenté.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglémenté.



TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A recouvre les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Sur la commune, ces secteurs sont dominés par une occupation de type agricole (terres arables, de pacage, terres de vignoble). La pérennisation des activités agricoles et des sièges d'exploitation agricole imposent que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

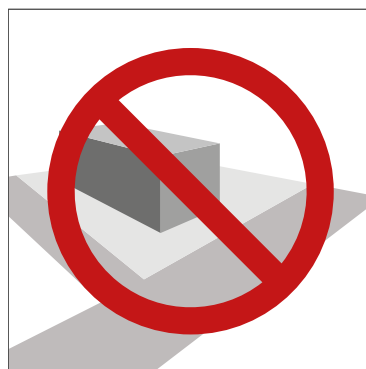
La zone A présente un secteur « agricole protégé » dit Ap est identifié, et correspond à des terres agricoles à préserver autant que possible des impacts de l'urbanisation compte tenu de leur sensibilité vis-à-vis du paysage.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles à usage d'activités économiques qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- b) Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs pour une durée de plus de trois mois ;
- d) Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs ;
- e) **les dépôts de déchets** de toute nature, y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ;
- f) **Les travaux d'affouillements et exhaussements** dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques et à l'aménagement de réserves de substitution liées et nécessaires à l'activité agricole.
- g) Les parcs photovoltaïques au sol ;
- h) **Les antennes-relais.**



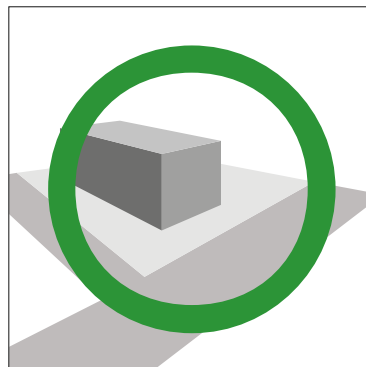
2. Dans le secteur Ap, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les carrières ;
- b) Toute construction nouvelle, hormis les constructions mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans la zone A, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les constructions à usage d'habitation**, à condition qu'elles soient **directement liées et nécessaires à une activité agricole** exercée sur leur site d'implantation, **qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants** et que le choix de leur implantation, volume et matériaux facilite leur insertion paysagère ;
- b) **Les extensions de constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**, dans les conditions suivantes :
 - L'emprise au sol totale du bâtiment d'habitation, y compris ses annexes, créée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol totale maximale de 250 mètres².
 - Les annexes, qui désignent des constructions détachées de la construction principale, devront être implantées à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.
 - Concernant les constructions principales d'habitation et leurs annexes, dont l'emprise au sol est supérieure à 250 mètres², n'est uniquement autorisée que la réhabilitation dans la limite des volumes existants.
- c) **Toute création, extension ou transformation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement**, ou soumise au Règlement Sanitaire Départemental, à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole ;
- d) **Les constructions et installations répondant à un objectif de diversification de l'activité agricole** (vente à la ferme, tourisme à la ferme) sous réserve qu'elles soient complémentaires à l'activité agricole qui doit demeurer l'activité principale, et qu'elle se réalise soit par l'aménagement d'aires naturelles à destination de camping, soit par la transformation ou l'aménagement de bâtiments existants ayant un intérêt architectural avéré ;
- e) **Les locaux de transformation de produits issus de l'exploitation agricole**, via la construction d'un bâtiment nouveau ou le changement de destination d'un bâtiment existant, **sous réserve qu'ils soient liés à l'activité agricole principale** et qu'ils soient **implantés à moins de 50 mètres** des bâtiments agricoles existants, **sauf en cas de retrait exigé au regard de la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** ;
- f) **Le changement de destination de bâtiments**, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- g) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve que celles-ci ne remettent pas en cause la destination de la zone, et qu'elles ne soient pas interdites par l'article A 1 ;
- h) Les dépôts et stockages, sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole.



2. Dans le secteur Ap sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les dépôts et stockages**, sous réserve qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole ;
- b) **A l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A 1, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), en cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve que celles-ci ne remettent pas en cause la vocation de la zone et qu'elles soient intégrées au site.

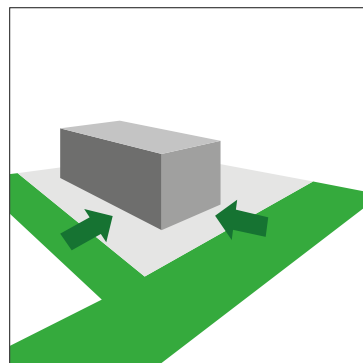
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière, le tournebride étant non-recommandé pour des raisons de sécurité. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en point de regroupement à l'entrée de l'impasse.

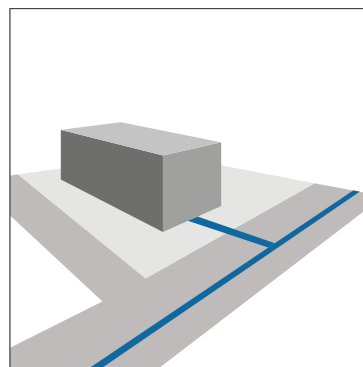
ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.



2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

a) Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.

La surface parcellaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable. Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4° du Code de l'Urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe**. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglémenté.

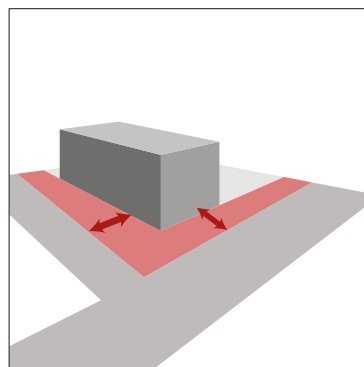
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indications contraires dans les documents graphiques, liées notamment à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et à ses dérogations, toute construction nouvelle devra s'implanter en respectant :

- a) Un recul minimum de **100 mètres** de l'axe des voies expresses classées à grande circulation, actuelles ou projetées ;
- b) Un recul minimum de **75 mètres** de l'axe des autres voies classées à grande circulation, actuelles ou projetées ;
- c) Un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales ;
- d) Un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer **dans les cas suivants** :

- a) Sauf indications contraires dans les documents graphiques, liées notamment à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et à ses dérogations, les extensions des constructions d'habitation au nu du mur de façade **pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- b) **Dans le cas d'une construction ou de l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;**
- c) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en **retrait minimum de 2 mètres**.

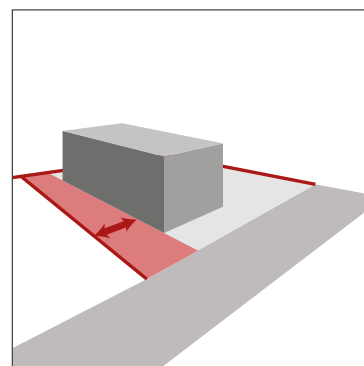


ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. **Les constructions nouvelles et leurs extensions** doivent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

3. Ces normes d'implantation peuvent être **différentes pour les cas suivants** :

- a) Pour les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brise-soleils ;
- b) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en **retrait minimum de 2 mètres**.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- d) **Pour les extensions continues** de bâtiments implantés entre 0 et 3 mètres d'une limite séparative.



3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée **à moins de 5 mètres des limites des espaces boisés classés**.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments et annexes non-contiguës sur une même propriété, et de plus de 20 mètres² d'emprise au sol chacun, doivent être implantés à moins de 20 mètres de la construction principale.

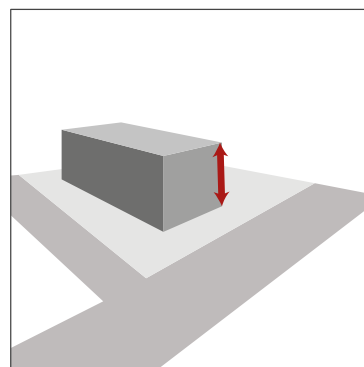
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues sont les suivantes :

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **10 mètres** au faitage, sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques ;
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs extensions ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- c) La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.



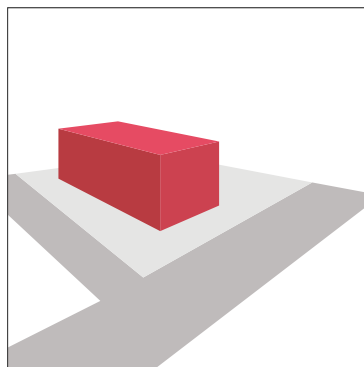
2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures) ;
- e) Pour les éléments techniques liés aux énergies renouvelables, dont la hauteur absolue devra toutefois être inférieure à 12 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. A cet égard, les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières), ignorant les caractéristiques du relief, seront interdites.
- b) Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Saintonge et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Toute référence architecturale extérieure à la région est interdite.
- c) Les façades adopteront des teintes naturelles, proches des enduits locaux traditionnels de la Saintonge. Les couleurs vives ou incongrues, ne correspondant en aucune façon à l'architecture locale, seront interdites. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits s'ils sont vus depuis les voies et emprises publiques.
- d) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite, de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une **pente comprise entre 28 et 32 %**. Les débords de toit sur rue seront **limités à 20 centimètres**. Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour étant interdit.
- e) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges. La hauteur souhaitable est comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur de l'ouverture. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...)



devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

2. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (ordonnancement des ouvertures, pentes de toiture...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels, se rapprochant du ton clair de la pierre de Saintonge. Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect, tandis que l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...). La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'apport de tuiles neuves doit respecter les teintes mélangées anciennes. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) Les ouvertures nouvelles visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.
- e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

3. Constructions à usage agricole

Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. Il conviendra d'éviter les tumulus, les levées de terre et les bouleversements intempestifs du terrain, sous réserve d'une contrainte technique motivée.

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles, qui devront être accompagnées de plantations de haies. Toute implantation sur des hauts reliefs (lignes de crête, buttes...) devra être évitée.

La pente des toits devra se conformer aux couvertures traditionnelles, soit environ 30 %, sans rupture. Elles ne comporteront pas de décalage de toiture en-dessous ou au-dessus du volume principal. Les couvertures devront respecter soit la couleur terre cuite naturelle lorsqu'il s'agit de tuiles, soit des tons sombres mats pour les autres matériaux.

Les matériaux à privilégier dans la réalisation des façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne pourront être laissés apparents. Les produits dont la brillance est permanente sont déconseillés. Les couleurs claires seront à proscrire. Il conviendra de privilégier des teintes sombres et des couleurs se rapprochant des effets de coloration dus au vieillissement naturel des matériaux, tel que le gris du bois exposé aux intempéries, la tôle oxydée...

Des techniques plus contemporaines pourront être mises en œuvre sous réserve de leur bonne qualité architecturale en termes de vieillissement, teinte, aspect. Plus généralement, concernant les teintes de couleurs des murs, il conviendra de se référer à l'annexe n° 3 du présent règlement.

4. Styles architecturaux contemporains

Les exigences réglementaires exprimées en termes de respect de l'identité architecturale traditionnelle locale ne doivent pas engendrer l'interdiction de constructions relevant des styles architecturaux contemporains. Toutefois, il convient de garantir l'insertion de ces constructions dans leur environnement architectural et paysager.

5. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques dans le cadre de l'application de l'article L 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme

Le principe général consiste à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront donc à **restituer leur état initial connu** en respectant la forme de la construction et ses matériaux d'origine. Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle devront être respectées. Lors d'un **changement de destination** d'une construction, les travaux respecteront également les principales caractéristiques de ce bâti traditionnel.

Concernant **les couvertures**, le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture. En cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment et ses matériaux.

Les pierres de taille composant les **maçonneries et façades** seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils présentaient originellement cette caractéristique. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche des pierres de pays. Il sera affleurant, sans surépaisseur. En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment ainsi que ses matériaux. Les détails et modénatures seront conservés.

Les murets de clôtures en pierres existants devront être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. Les travaux au contact immédiat ou touchant les abords des éléments bâtis traditionnels repérés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme viseront à respecter leur intégrité.

6. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux énergies dites « renouvelables », est encouragée. Les programmes de construction d'architecture « bioclimatique », intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) et dont la forme s'éloigne de l'architecture traditionnelle (toitures végétalisées...) pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 du présent article.

Toute construction intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables devra présenter une unité architecturale de qualité, par le biais de la bonne orientation des façades, de la gestion des surfaces extérieures, du bon dimensionnement et des performances thermiques des ouvertures et occultations.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la trame des ouvertures des façades**, en évitant notamment la multiplicité des dimensions et des implantations.

Lorsque ces dispositifs sont implantés sur des constructions anciennes, ceux-ci doivent générer un impact paysager minime, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. Ces équipements seront intégrés **dans l'épaisseur du toit**. Ils seront implantés préférence sur les annexes.

7. Aspect des clôtures

Les clôtures **ne sont pas obligatoires**. La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre en façade sur rue** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, matériaux de récupération...), en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux, seront proscrites. La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- D'une murette basse de moins de 1 mètre de haut, surmontée d'une grille de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe n° 2 du présent règlement), doublés ou non d'un grillage. Si la clôture est au contact de la zone agricole ou de la zone naturelle, elle sera obligatoirement constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage de couleur neutre.

Les portillons et portails situés dans la clôture devront être soit en métal, soit en bois peint. Ces derniers doivent être de même hauteur que la clôture.

8. Eléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à **réduire leur impact paysager depuis le domaine public**.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade (compteurs électriques, compteurs d'eau...) devront être intégrés de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs, en privilégiant une intégration au mur de façade. De même, l'implantation des climatiseurs et pompes-à-chaleur devra être **la plus discrète possible** depuis le domaine public.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

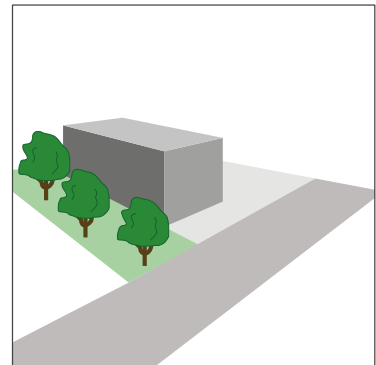
Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les aires de stationnement de plus 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.



Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement. Les haies situées au droit d'une limite séparative devront être plantées à au moins **1 mètre** de cette limite. Elles n'excéderont pas 2 mètres de haut. Les haies monospécifiques seront à proscrire.

2. Eléments recensés au titre de l'article L123-1-5, III°, 2° du Code de l'Urbanisme

Ces éléments sont recensés au sein des documents graphiques accompagnant le règlement. Ceux-ci doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

Le dessouchage des haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5, III°, 2° du Code de l'Urbanisme, est interdit sous réserve de l'existence d'une contrainte sanitaire (sujets malades), fonctionnelle (aménagement à caractère d'intérêt général) et/ou de sécurité publique. Il conviendra de rechercher une solution alternative au dessouchage, ou à défaut, une réduction du linéaire de haie concerné.

En dernier recours, le dessouchage sera admis sous réserve que ce dernier soit compensé par la replantation d'un linéaire correspondant au linéaire dessouché (en mètres), à l'intérieur des limites de la commune.

3. Espaces Boisés Classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques accompagnant le règlement sont régis par les dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement génère les contraintes réglementaires suivantes :

- a) Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de surfaces boisées et forestières ;
- b) Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement se référant aux cadres légaux du Code Forestier ;
- c) L'usage et la constructibilité des parcelles visées par les Espaces Boisés Classés sont encadrés par l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit certaines dérogations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglementé.



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N recouvre principalement le secteur du « Bois des Graves » présent au sud-ouest de la commune, ainsi que ses espaces contigus présentant un caractère naturel.

Par ailleurs, la zone N comprend trois secteurs :

- **Le secteur NI, dit « naturel de loisirs »**, identifie les espaces à vocation de loisirs ;
- **Le secteur Ner** identifie les zones accueillant des antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, sont interdites les occupations et utilisation du sol autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2 ainsi que les occupations et utilisations du sol suivantes :

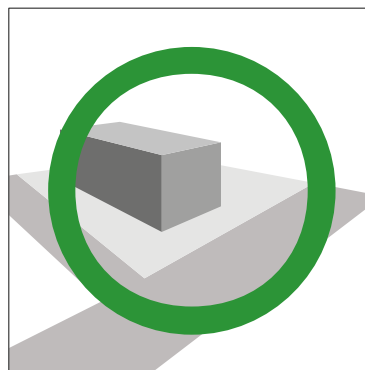
- a) **Les constructions nouvelles destinées à l'habitation**, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et à l'hébergement hôtelier ;
- b) **Les équipements publics de superstructures** tels que les équipements culturels, sportifs, sociaux et administratifs ;
- c) **Les carrières** ;
- d) **Les antennes-relais**, excepté dans les conditions particulières exprimées dans l'article N 2.



ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans la zone N, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **Les extensions de constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**, dans les conditions suivantes :
 - L'emprise au sol totale du bâtiment d'habitation, y compris ses annexes, créée en une ou plusieurs fois, ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU, avec la possibilité d'atteindre une emprise au sol totale maximale de 250 mètres².
 - Les annexes, qui désignent des constructions détachées de la



construction principale, devront être implantées à moins de 20 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.

- Concernant les constructions principales d'habitation et leurs annexes, dont l'emprise au sol est supérieure à 250 mètres², n'est uniquement autorisée que la réhabilitation dans la limite des volumes existants.
- b) Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme et liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel ;
- c) **Le changement de destination de bâtiments**, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- d) Les aménagements, installations et travaux divers liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que ceux-ci ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages, et qu'ils ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure de caractère limité et réversible ;
- e) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 20 mètres² d'emprise au sol, à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition que ces aménagements soient en harmonie avec le site ;
- f) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées, sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et enfin, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- g) **Les travaux d'affouillements et exhaussements** dont la superficie est supérieure à 100 mètres² et dont la hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou la profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 mètres, à l'exception des travaux d'affouillement temporaires nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou aux fouilles archéologiques et/ou à l'exception des travaux répondant à un impératif réglementaire, sous réserve qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

3. Dans le secteur NI, ne sont autorisées que les constructions et installations liées ou nécessaires aux activités sportives ou de loisirs de plein air, à condition que celles-ci ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés ainsi que la qualité des paysages. En outre, les aménagements ne devront comporter que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

5. Dans le secteur Ner, ne sont autorisés que les antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques, ainsi que toute autre construction et installation nécessaire à leur fonctionnement.

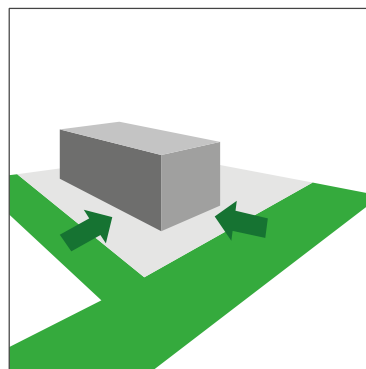
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, **un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée**, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à **ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques** ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.



Les caractéristiques des nouveaux accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). Ces nouveaux accès ne pourront être inférieurs à **3 mètres**. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte pour les services publics (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...). L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte-à-porte que si les bennes de collecte peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière, le tournebride étant non-recommandé pour des raisons de sécurité. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en point de regroupement à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Pour toute construction alimentée par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupérateurs d'eau de pluie), les deux réseaux devront être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

L'autorité compétente doit être saisie pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

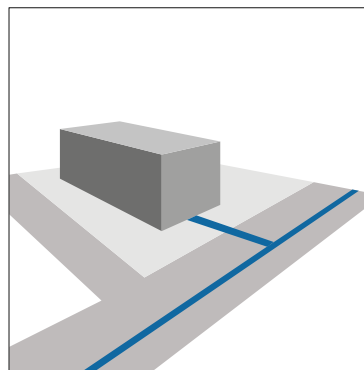
2. Assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales

a) Assainissement des eaux usées

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Dans les parties urbanisées desservies collectivement, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. L'évacuation **des eaux usées et des effluents non-domestiques** dans le réseau d'assainissement collectif est impérativement subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou en l'absence de réseau public de collecte, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public.



La surface parcelaire devra être compatible avec les techniques d'assainissement non-collectif privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol en application des articles 11 et 12 de l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non-collectif. Le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ne pourra être justifié que s'il est démontré, par une étude particulière à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Ainsi le rejet en milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non-collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. Conformément à l'article R123-9, 4° du Code de l'Urbanisme concernant les

conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire, préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme, l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution.

b) Gestion hydraulique et assainissement des eaux pluviales

Tout projet de construction et tout aménagement devra répondre à l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, et ne devra donc générer aucune incidence sur les terrains inférieurs. **Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe**. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits d'eau au sein de l'unité foncière sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'un projet suscitant une impossibilité technique et/ou une interdiction réglementaire de mise en œuvre de l'obligation d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération, la mise en place **d'un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un rejet de 3 litres/seconde/hectare maximum** peut être autorisée sous réserve de l'existence d'un exutoire pérenne et adapté. Cet ouvrage doit être obligatoirement contrôlé et entretenu régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Avant infiltration ou rejet, un prétraitement des eaux pluviales par décantation pourra être demandé pour certaines installations et/ou activités susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électricité, téléphonie, radiodiffusion, audiovisuel...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, en cas d'impossibilités techniques, de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public.

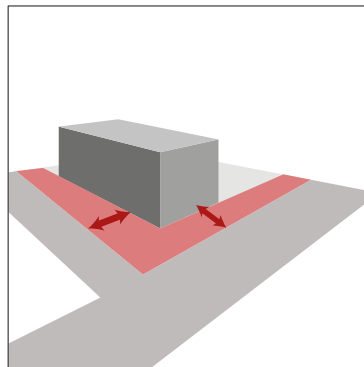
ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non-réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf indications contraires dans les documents graphiques, liées notamment à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et à ses dérogations, toute construction nouvelle devra s'implanter en respectant :

- a) Un recul minimum de **100 mètres** de l'axe des voies expresses classées à grande circulation, actuelles ou projetées ;
- b) Un recul minimum de **75 mètres** de l'axe des autres voies classées à grande circulation, actuelles ou projetées ;
- c) Un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales ;
- d) Un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des routes et chemins communaux.



2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Sauf indications contraires dans les documents graphiques, liées notamment à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et à ses dérogations, les extensions des constructions principales d'habitation au nu du mur de façade **pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait** des voies et emprises publiques, existantes ou projetées ;
- b) **Dans le cas d'une construction ou de l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;**
- c) Pour les murets, les débords de toits et auvents ;
- d) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en **retrait minimum de 2 mètres**.

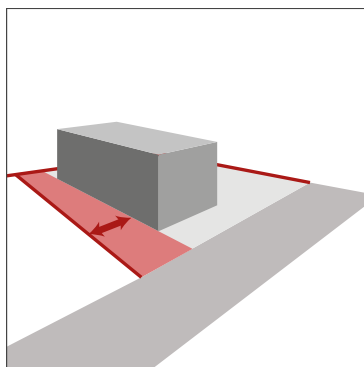
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions nouvelles et leurs extensions doivent s'implanter en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

2. Des dispositions particulières peuvent s'appliquer dans les cas suivants :

- a) Pour les saillies, les contreforts, les débords de toits et les brise-soleils ;
- b) Pour les piscines, qui devront toujours être implantées en **retrait minimum de 1 mètre**.
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- d) **Pour les extensions continues** de bâtiments implantés entre 0 et 3 mètres d'une limite séparative.

3. Aucune construction ou annexe ne peut être édifiée **à moins de 5 mètres des limites des espaces boisés classés**.



ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments et annexes non-contiguës sur une même propriété, et de plus de 20 mètres² d'emprise au sol chacun, doivent être implantés à moins de 20 mètres de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non-réglémenté.

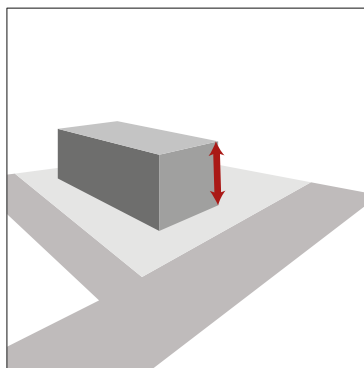
ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les règles de hauteur retenues sont les suivantes :

- a) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- b) La hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder **4 mètres** à l'égout du toit.

2. Ces règles ne s'appliquent pas pour les cas suivants :

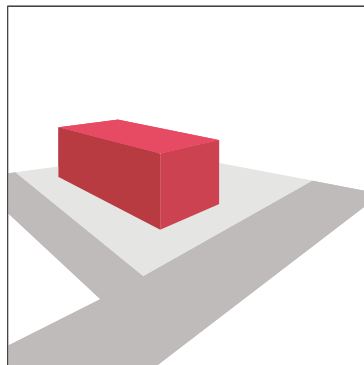
- a) Lorsque le faîtiage de la nouvelle construction s'aligne sur celui de la construction mitoyenne de plus grande hauteur ;
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus ;
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de contraintes techniques justifiées ;
- d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures) ;
- e) Pour les éléments techniques liés aux énergies renouvelables, dont la hauteur absolue **devra toutefois être inférieure à 12 mètres**.



ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Modifications des constructions récentes à vocation d'habitat

- a) Les constructions devront épouser au mieux la pente du terrain afin de favoriser leur bonne adaptation au site d'implantation. A cet égard, les constructions perchées sur des buttes de remblais (taupinières), ignorant les caractéristiques du relief, seront interdites.
- b) Les constructions devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de Saintonge et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Toute référence architecturale extérieure à la région est interdite.



- c) Les façades adopteront des teintes naturelles, proches des enduits locaux traditionnels de la Saintonge. Les couleurs vives ou incongrues, ne correspondant en aucune façon à l'architecture locale, seront interdites. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits s'ils sont vus depuis les voies et emprises publiques.
- d) Les toitures des nouvelles constructions seront en tuiles creuses ou romanes en terre cuite, de teinte naturelle. La couverture sera principalement à deux versants avec une **pente comprise entre 28 et 32 %**. Les débords de toit sur rue seront **limités à 20 centimètres**. Les toitures à quatre pans seront réservées aux bâtiments à étage, tout effet de tour étant interdit.
- e) Les ouvertures visibles depuis le domaine public, sauf portes de garage et baies vitrées, devront être plus hautes que larges. La hauteur souhaitable est comprise entre 1,5 et 2 fois la largeur de l'ouverture. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement.
- f) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

2. Rénovation et aménagement des constructions existantes anciennes à vocation d'habitat

- a) Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (ordonnancement des ouvertures, pentes de toiture...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitations est interdit.
- b) La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux traditionnels d'origine. Les façades adopteront des teintes proches des enduits locaux traditionnels, se rapprochant du ton clair de la pierre de Saintonge. Les constructions en moellon enduit doivent conserver leur aspect, tandis que l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...). La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver le même aspect des matériaux employés initialement. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit.
- c) La rénovation de toiture doit être réalisée dans le respect de la couverture existante. L'apport de tuiles neuves doit respecter les teintes mélangées anciennes. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis sont autorisés en nombre limité et doivent être intégrés dans l'épaisseur de la couverture.
- d) Les ouvertures nouvelles visibles depuis le domaine public devront être plus hautes que larges à l'exception des portes de garage. Elles devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. Les volets et portes de garage seront de couleur identique. Les volets seront pleins. La couleur des menuiseries se référera à l'annexe n° 1 du présent règlement. Les couleurs vives et incongrues seront prohibées. Les volets roulants seront posés de telle façon que leur coffret ne soit pas visible extérieurement. Les volets battants façade sur rue seront conservés.
- e) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...)

devra être homogène avec l'aspect de celle-ci. Sur les murs en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Les annexes en bois sont tolérées.

4. Architecture dite contemporaine et/ou bioclimatique

Les règles préétablies ne doivent pas interdire la réalisation de constructions d'architecture dite « contemporaine ». Celles-ci distingueront toutefois obligatoirement par leur qualité architecturale ainsi que leur bonne intégration dans le site et dans leur environnement urbain.

Les constructions répondant au qualificatif d'architecture « bioclimatique » devront justifier leur valeur exemplaire tant en matière environnementale qu'au niveau de leur qualité d'insertion paysagère et urbaine. Ces prescriptions s'appliquent pour des constructions nouvelles, des extensions ou des réhabilitations.

5. Dispositions pour les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme

Le principe général consiste à préserver les caractéristiques du bâti traditionnel. Dans le cas d'une restauration de ces éléments, les travaux viseront donc à **restituer leur état initial connu** en respectant la forme de la construction et ses matériaux d'origine. Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle devront être respectées. Lors d'un **changement de destination** d'une construction, les travaux respecteront également les principales caractéristiques de ce bâti traditionnel.

Concernant **les couvertures**, le volume et la pente d'origine seront conservés et la réfection de toiture sera réalisée avec le matériau originel, y compris pour les accessoires de couverture. En cas d'extension ou modification, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment et ses matériaux.

Les pierres de taille composant les **maçonneries et façades** seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays.

Les murs en moellons resteront soit en pierres apparentes, soit enduits lorsqu'ils présentaient originellement cette caractéristique. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche des pierres de pays. Il sera affleurant, sans surépaisseur. En cas d'extension, de modification ou de création de percements, le projet devra prendre en compte la volumétrie initiale du bâtiment ainsi que ses matériaux. Les détails et modénatures seront conservés.

Les murets de clôtures en pierres existants devront être préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. Les travaux au contact immédiat ou touchant les abords des éléments bâtis traditionnels repérés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme viseront à respecter leur intégrité.

6. Energies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de basse consommation, et/ou recourant aux énergies dites « renouvelables », est encouragée. Les programmes de construction d'architecture « bioclimatique », intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires...) et dont la forme s'éloigne de l'architecture traditionnelle (toitures végétalisées...) pourront donc déroger aux dispositions des paragraphes n° 1 et 2 du présent article.

Toute construction intégrant des dispositifs de production d'énergies renouvelables devra présenter une unité architecturale de qualité, par le biais de la bonne orientation des façades, de la gestion des surfaces extérieures, du bon dimensionnement et des performances thermiques des ouvertures et occultations.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives dont les dispositifs seront aménagés en extérieur du bâtiment principal, tels que les capteurs solaires et pompe à chaleur, devront être considérés comme des éléments de composition architecturale de la construction et devront être implantés **en cohérence avec la trame des ouvertures des façades**, en évitant notamment la multiplicité des dimensions et des implantations.

Lorsque ces dispositifs sont implantés sur des constructions anciennes, ceux-ci doivent générer un impact paysager minime, notamment lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public. Ces équipements seront intégrés **dans l'épaisseur du toit**. Ils seront implantés préférence sur les annexes.

7. Aspect des clôtures

Les clôtures **ne sont pas obligatoires**. La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,60 mètre en façade sur rue** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise pour prolonger un mur existant de plus grande hauteur. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle ondulée, matériaux de récupération...), en plaques préfabriquées ou imitant d'autres matériaux, seront proscrites. La clôture sera constituée :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons.
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation.
- D'une murette basse de moins de 1 mètre de haut, surmontée d'une grille de couleur neutre.

La clôture en limite séparative pourra également être constituée de végétaux d'essences locales (se référer à l'annexe n° 2 du présent règlement), doublés ou non d'un grillage. Lorsque la clôture se situe au contact d'une zone agricole ou naturelle, celle-ci doit obligatoirement être constituée de végétaux d'essences locales doublés ou non d'un grillage de couleur neutre. Les portillons et portails situés dans la clôture devront être soit en métal, soit en bois peint. Ces derniers doivent être de même hauteur que la clôture.

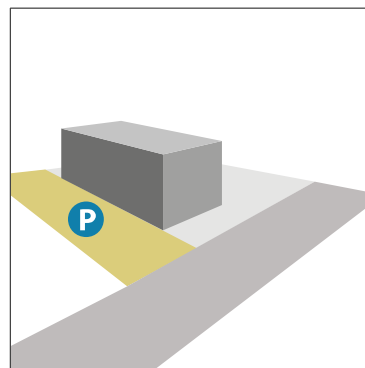
8. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement. Les citernes à eau, gaz ou à mazout sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux notamment de manière à **réduire leur impact paysager depuis le domaine public**.

Les coffrets techniques susceptibles d'être posés en façade (compteurs électriques, compteurs d'eau...) devront être intégrés de la manière la moins apparente possible depuis le domaine public ainsi que les espaces communs, en privilégiant une intégration au mur de façade. De même, l'implantation des climatiseurs et pompes-à-chaleur devra être **la plus discrète possible** depuis le domaine public.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

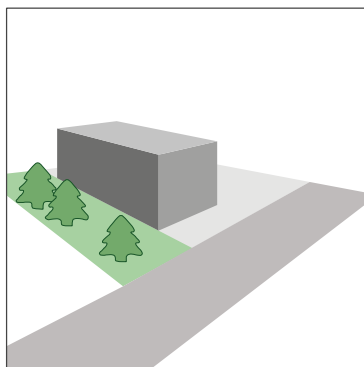


ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dispositions générales

Les aires de stationnement de plus 150 mètres² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 6 emplacements. Leur aménagement donnera priorité à des matériaux non-imperméables visant à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La répartition de ces plantations sur le terrain d'assiette du projet devra valoriser au mieux le site d'aménagement, ainsi que les cheminements destinés au piéton lorsqu'ils existent.

Les arbres et arbustes seront choisis parmi des essences adaptées aux caractéristiques de leur site d'implantation (pédologie, relief, exposition solaire...) et au climat, en référence à la liste figurant en annexe n° 2 du présent règlement. Les espèces végétales considérées comme invasives devront être proscrites.



Les dépôts et stockages des activités autorisées dans la zone doivent être masqués par une clôture opaque ou un écran de végétation composé d'essences locales, en référence à l'annexe n° 2 du présent règlement. Les haies situées au droit d'une limite séparative devront être plantées à au moins **1 mètre** de cette limite. Les haies monospécifiques seront à proscrire.

2. Eléments recensés au titre de l'article L123-1-5, III°, 2° du Code de l'Urbanisme

Ces éléments sont recensés au sein des documents graphiques accompagnant le règlement. Ceux-ci doivent être préservés. Une modification partielle peut être admise dès lors que l'état de l'ensemble n'est pas compromis.

Le dessouchage des haies recensées dans le cadre de l'application de l'article L123-1-5, III°, 2° du Code de l'Urbanisme, est interdit sous réserve de l'existence d'une contrainte sanitaire (sujets malades), fonctionnelle (aménagement à caractère d'intérêt général) et/ou de sécurité publique. Il conviendra de rechercher une solution alternative au dessouchage, ou à défaut, une réduction du linéaire de haie concerné.

En dernier recours, le dessouchage sera admis sous réserve que ce dernier soit compensé par la replantation d'un linéaire correspondant au linéaire dessouché (en mètres), à l'intérieur des limites de la commune.

3. Espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques accompagnant le règlement sont régis par les dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, ce classement génère les contraintes réglementaires suivantes :

- a) Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de surfaces boisées et forestières ;
- b) Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement se référant aux cadres légaux du Code Forestier ;
- c) L'usage et la constructibilité des parcelles visées par les Espaces Boisés Classés sont encadrés par l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme qui prévoit certaines dérogations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non-réglémenté.



ANNEXE N° 1 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX BATIMENTS AGRICOLES

Dictés par un modèle agricole traditionnel, les granges, les étables, les communs et les habitations des paysans du passé formaient des ensembles architecturaux cohérents par leurs dimensions et leurs matériaux. Les techniques et les impératifs économiques d'aujourd'hui ont transformé les bâtiments d'exploitation agricole d'autrefois. Ils sont souvent plus grands et impactent davantage les paysages. Ils sont construits avec des matériaux industriels qui n'ont pas su renouveler l'identité de l'architecture traditionnelle.

Les bâtiments d'exploitation agricole contemporains ne doivent pas être une vague extrapolation du bâti existant. Ils doivent se distinguer par la simplicité de leur conception, une sobriété des matériaux et des couleurs tout en conservant une silhouette familière à notre région. Ils assurent leurs fonctions avec une écriture architecturale qui leur est propre.

- Choix du site d'implantation

Le choix du site d'implantation des constructions est déterminant pour assurer son intégration au contexte paysager. Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations (haies champêtres et arbres de haut-jet, se référer à l'annexe n° 1). Par ailleurs, il conviendra d'éviter toute implantation sur les hauts reliefs, tels que les buttes ou les lignes de crêtes.

- Gestion des volumes

Les dimensions des constructions agricoles, souvent importantes par obligation technique et/ou fonctionnelle, nécessitent la recherche d'une insertion en douceur des volumes dans le paysage. Ces bâtiments doivent être constitués de formes simples. On privilégiera une uniformité des façades qui doivent s'élever à partir d'un plan rectangulaire, sans irrégularité. Les toitures devront présenter de préférence un seul faîtage, munies de deux versants égaux ou non.

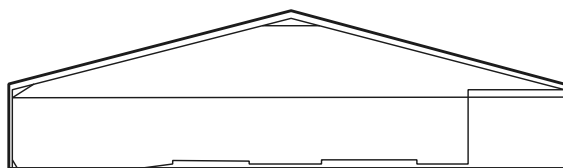
- Choix de matériaux

On recherchera à valoriser les matériaux traditionnels, tel que la pierre, la tuile, le bois brut. Le bois est le matériau qui répond le mieux à l'intégration. Sa couleur varie en fonction de la couleur de la terre et de la lumière.

Les bardages bois nécessitent un entretien qui varie selon l'essence, l'exposition et l'usage. L'épicéa, le douglas et le pin sylvestre sont les essences les plus couramment employées.

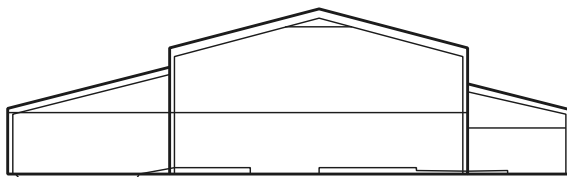
Les avantages du bois sont nombreux : sur le chantier, le bois représente un gain de temps car il est facile à mettre en œuvre. En cas d'incendie, contrairement aux idées reçues, le bois résiste mieux que d'autres matériaux car toute la structure n'est pas emportée par la chaleur de la combustion. De plus, le bois se prête facilement aux aménagements : il est toujours possible de démonter pour procéder à une extension. Pour les bâtiments d'élevage, les propriétés isolantes du bois assurent un confort thermique élevé. L'aération est meilleure, la condensation réduite et les bruits sont absorbés.

L'usage de matériaux contemporains, tels que la fibre ciment et le parpaing de ciment brut, doivent s'accompagner d'un travail de composition architecturale de qualité (vieillesse, teinte, aspect). Il conviendra de proscrire l'emploi de ces matériaux à nu et de prévoir un revêtement adapté au contexte architectural et paysager du bâtiment. Il conviendra notamment de se rapprocher des aspects de maçonneries et couvertures traditionnelles.



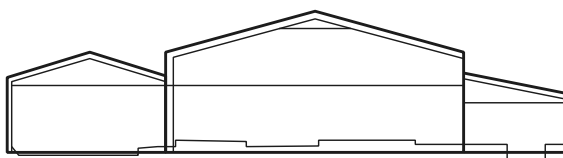
A éviter

Un bâtiment en un seul bloc aux proportions exagérées, qui ne présente pas d'avantage thermique réel et qui génère un fort impact sur le paysage



A privilégier : cas n° 1

Un bâtiment divisé en plusieurs volumes d'échelles différentes, mieux ventilés, permettant une meilleure gestion visuelle et des économies d'énergie



A privilégier : cas n° 2

Plusieurs bâtiments de masse réduite, permettant une meilleure gestion visuelle, une réduction des coûts et une véritable optimisation thermique

En outre, deux catégories de matériaux sont à distinguer, dont les matériaux brillants et les matériaux mats. Ces derniers sont à privilégier, de par leur moindre incidence sur les paysages. L'usage de la tôle galvanisée peut être accepté, car ce matériau se patine et se matit avec le temps, favorisant son insertion et son moindre impact dans le paysage. Tout matériau dont la brillance est permanente est vivement déconseillé.

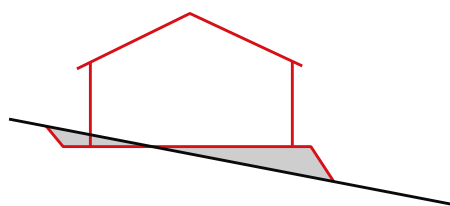
Les couvertures peuvent être en plaques de fibrociment, tôle ou bac acier. La tôle translucide, très pratique pour l'apport de lumière, doit être utilisée avec précaution dans les régions ensoleillées pour ne pas provoquer d'effet de serre.

- Choix de couleurs

Le mimétisme des couleurs constitue l'une des meilleures solutions d'insertion de la construction dans son contexte paysager. Il convient ainsi de privilégier des couleurs apparentées aux matériaux en pierre de moellons de pays ou en pierre de taille traditionnelle, notamment dans la palette suivante : ardoise, brun rouge, beige, gris silex, brun lauze, gris beige, vert foncé, vert sapin.

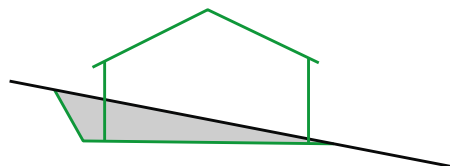
Toutefois, les couleurs trop brillantes, ou trop vives telles que les rouges « tuile », sont à proscrire, car elles génèrent une incidence forte sur le paysage.

Les teintes sombres sont à privilégier car elles s'avèrent plus discrètes dans le paysage, de même que les couleurs apparentées aux matériaux traditionnels soumis au vieillissement naturel (bois pierre sèche...). Les couleurs sombres et neutres permettront de diminuer et d'affiner les masses bâties au sein du paysage.



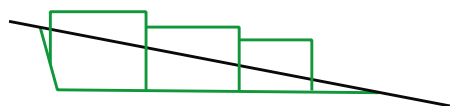
A éviter

Des bâtiments implantés sur une succession de déblais/remblais, générant un impact visuel important et une déformation du site



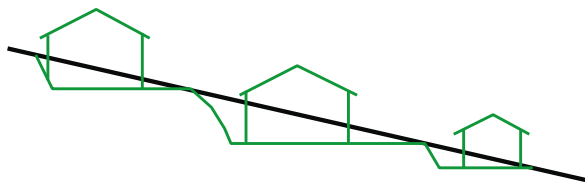
A privilégier : cas n° 1

Des bâtiments implantés en creux de relief, nécessitant juste un déblai et favorisant une réduction de l'impact visuel



A privilégier : cas n° 2

Des bâtiments intégrés parallèlement aux courbes de niveaux par des jeux de volumes



A privilégier : cas n° 3

Une succession de petits bâtiments intégrés dans la pente et adaptés aux courbes de niveaux

Source : STAP 17, CAUE 17, ministère de l'agriculture, illustrations URBAN HYMNS



ANNEXE N° 2 – PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PLANTATION DE HAIES

La haie se conjugue sur différents modes pour établir un vocabulaire paysager varié qui doit s'adapter à chaque situation. Il convient de distinguer la haie d'ornement, composée d'essences horticoles adaptées à des contextes urbains, de la haie champêtre, composée d'essences rustiques adaptées à un contexte de campagne. La haie champêtre est généralement composée d'espèces que l'on retrouve spontanément dans la région. Le contexte paysager de la haie sera donc déterminant pour le choix des essences les mieux adaptées. Selon le rôle attendu de la haie et son contexte d'implantation, on choisira donc un parti-pris de plantation cohérent et des essences adaptés.

Les critères esthétiques ou fonctionnels ne suffisent toutefois pas à la sélection des essences pour la composition d'une haie. Il convient de tenir compte des qualités naturelles du substrat, des caractéristiques du climat et des apports en eau. Préguillac se situe dans une région à climat tempéré océanique. La commune se localise sur un substrat à dominante calcaire et sédimentaire. Chaque site d'implantation sera toutefois étudié avec soin afin de déterminer exactement les essences à planter. Il conviendra donc d'éviter les essences exotiques, sensibles au gel, et de préférer des essences locales et rustiques, plus résistantes. Afin de lutter contre les maladies, il conviendra de composer les haies avec plusieurs essences en proscrivant les haies à caractère monospécifique. Les plantations de haies composées d'essences sensibles aux maladies et peu adaptées au contexte local seront prosrites, tel que le Thuya, le Cyprès de Leyland ou le Laurier palme. L'idéal est de mélanger des essences adaptées au contexte naturel local et variées selon leur type de feuillage (persistant, marcescent, caduque).

La haie est également capitale dans l'appréhension des « lisières » urbaines, permettant d'établir des transitions « douces » entre les espaces urbanisés et leur contexte agricole et naturel. La haie est donc fortement préconisée en fond de jardin. Des essences champêtres sont préconisées, tel que *Carpinus betulus*, au feuillage marcescent, et *Acer campestre* dont les couleurs du feuillage rythment les saisons.

Au sein des espaces urbanisés et notamment dans les nouvelles opérations d'habitat, la haie d'ornement se compose d'essences à floraison abondante, telles que *Corilus avellana*, *Cornus Mas*, *Viburnum lantana*, *Spiraea sp.*, *Syringa vulgaris*, *Lonicera nitida*. La haie constitue un habitat pour de nombreux animaux auxiliaires de jardin.

La haie champêtre doit être préférentiellement plantée **entre novembre et février**. Le choix du site d'implantation devra privilégier les ruptures de pente afin que la haie puisse remplir son rôle hydraulique et antiérosif. **La plantation d'une haie pluristratifiée nécessite un espace d'une largeur de 3 à 5 mètres**. La plantation doit être réalisée préférentiellement en quinconce sur deux lignes. Le pralinage des racines et le paillage végétal sont vivement recommandés afin de créer un milieu favorable à la croissance des jeunes plants.

L'entretien de la haie consiste en **une taille des ligneux et une fauche en pied de haie**. Elle sera à privilégier sur la **période novembre-février**. Une **taille « douce »** des plus grosses branches est préconisée pour éviter les blessures sur les sujets, tandis qu'une taille au broyeur est adaptée pour de jeunes pousses inférieures à deux centimètres de diamètre, à réaliser tous les ans. **L'emploi du broyeur sur des branches importantes et mûres doit être prosrit afin de ne pas les éclater et ainsi menacer l'état sanitaire de la haie**.

Les tailles par le sommet sont également à éviter compte-tenu de l'intérêt négatif attendu sur le développement de la végétation. En effet, celles-ci engendrent la déstructuration de la haie en l'exposant aux maladies et en retardant sa repousse au printemps. Certains végétaux habituellement présents dans les haies, tel que le Lierre, le Chèvrefeuille, la Ronce ou la Clématite, ne sont pas, contrairement aux idées reçues, néfastes au développement des ligneux.



Trois grands types de haies seront proposés selon les contextes et les attentes en matière esthétique, paysagère ou écologique.

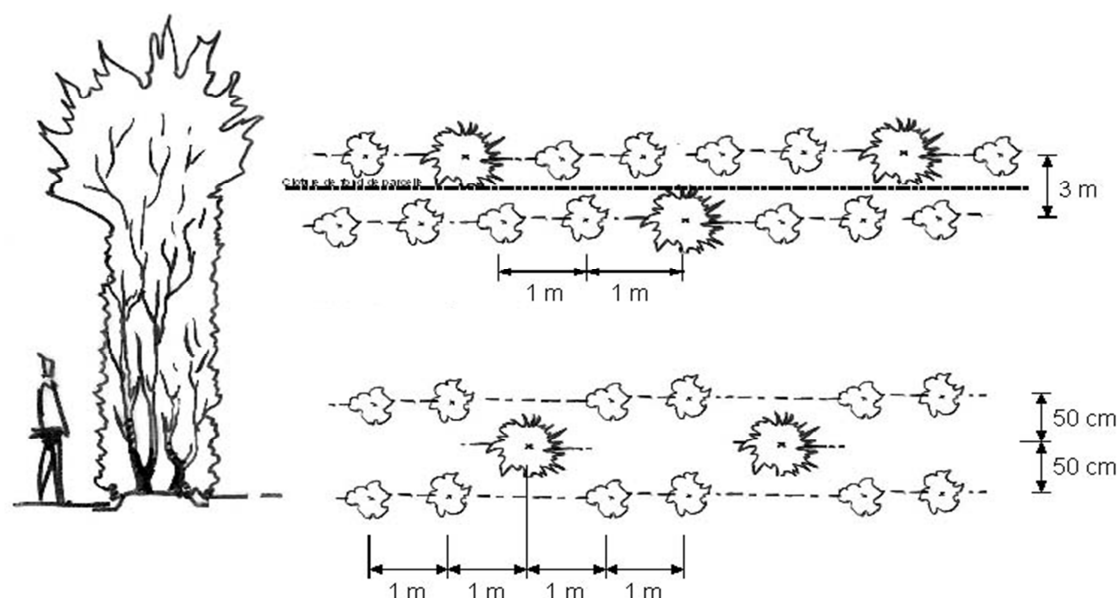
1- La haie bocagère/champêtre

Il s'agit de plantations de moyenne envergure utiles pour marquer la limite d'un bourg, d'un village ou dessiner le contour d'un quartier. Leur emplacement sera privilégié sur les fonds de parcelles afin de conserver un retrait relatif des constructions.

Elles recouvrent une fonction de petit brise-vent plus ou moins efficace suivant son orientation. Elles se composent de plusieurs strates (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée) et d'une association d'essences caduques et persistantes. **Emprise nécessaire au sol comprise entre 2 à 5 mètres. Hauteur à maturité de 3 à 6 mètres.**

Arbres de haute-tige : *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Sorbus aucuparia*,

Arbustes : *Acer campestre*, *Sambucus nigra*, *Corylus Avellana*, *Philadelphus coronarius*, *Euonymus europaeus*, *Prunus avium*, *Prunus myrobolana*, *Cornus sanguineum*, *Prunus spinosa*, *Viburnum lantana*, *Viburnum opulus*

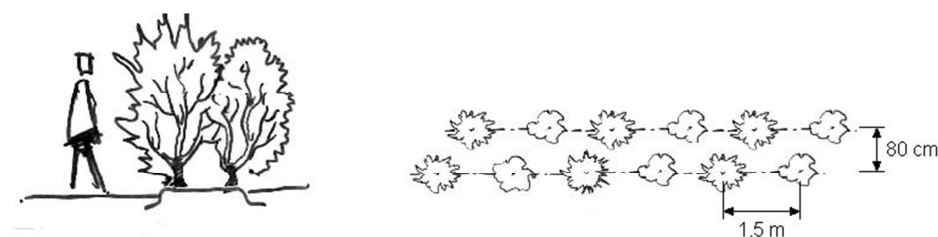


2- La haie libre/fleurie

Il s'agit de plantations utiles à la définition de transitions entre l'espace public et l'espace privatif. Elles recouvrent une fonction ornementale, associent des arbustes caducs et persistants. Elles se composent d'essences locales ou horticoles à floraison et fructification échelonnée. **Emprise nécessaire au sol comprise entre 1 et 3 mètres. Hauteur à maturité de 1 à 3 mètres.**

Arbustes fleur à feuilles caduques : *Malus floribunda*, *Viburnum opulus*, *Viburnum mariesii*, *Deutzia sp*, *Spirea sp*, *Syringua sp*.

Petits arbustes à feuilles persistantes : *Ceanothus sp*, *Lonicera tatarica*, *Cotoneaster lacteus*, *Elaeagnus sp*, *Photinia sp*, *Lonicera nitida*, *Viburnum tinus*

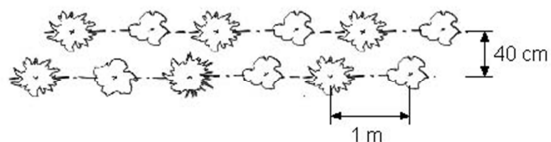


3- La haie taillée

Il s'agit de plantations utiles à la délimitation des parcelles privatives (haies-clôture). Elles associent des arbustes caducs et persistants supportant la taille. **Emprise nécessaire au sol comprise entre 0,5 et 1 mètre. Hauteur à maturité de 1 à 2 mètres.**

Arbustes caducs : *Carpinus betulus*, *Viburnum lantana*, *Acer Campestre*, *Quercus robur*

Arbustes à feuilles persistantes : *Ligustrum vulgare*, *Hippophae rhamnoides*, *Lonicera*, *Buxus sp.*

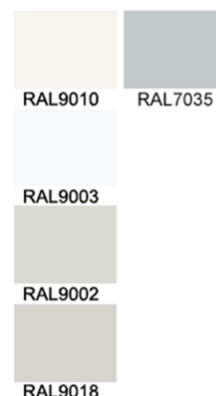


ANNEXE N° 3 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX COULEURS

1. Palette de couleurs relative aux menuiseries des habitations

Sur les habitations, il est recommandé que la couleur des menuiseries et fenêtres soit en général de ton assez neutre, du blanc cassé à une variété de gris clairs. Sans excès de couleurs vives, les volets peuvent être un peu plus colorés que les huisseries des fenêtres, sur la base de tons gris ou pastel. Dans tous les cas, il convient de ne pas laisser apparent le bois naturel, qui doit être peint.

La reproduction de la palette de couleurs ci-contre est donnée à titre indicatif. Les références attachées à chaque couleur facilitent leur acquisition auprès d'un fournisseur.



2. Couleurs de la maison saintongeaise traditionnelle

La maison traditionnelle de Saintonge constitue un élément de patrimoine architectural incontournable en Pays de Saintonge romane. Il convient donc d'attacher une réelle importance à l'intégrité de ce patrimoine architectural.

La couleur des ouvertures participe à l'élégance et la qualité des maisons traditionnelles de Saintonge. Les façades offrent une grande simplicité de composition. Celles-ci sont rythmées par le jeu des percements soulignés par leur modénature en pierre de taille. Les ouvertures se caractérisent par leur proportion et leur aspect vertical, accentué par des vitrages à carreaux réguliers. Les menuiseries sont généralement peintes en blanc, crème ou gris clair. Les volets sont en bois peint de couleur claire.

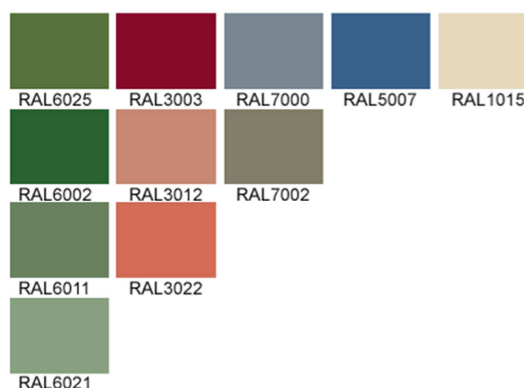
Les portes d'entrée sont généralement pleines, en planches de bois jointives ou en panneaux menuisés. Les grandes hauteurs autorisent la présence d'une imposte vitrée parfois ouvragée. Les portes des bâtiments annexes sont pleines, leurs dimensions sont adaptées aux besoins et à la nature des annexes. Elles sont peintes de couleur sombre. Il convient de respecter cet esprit architectural pour tout nouveau projet d'aménagement, et notamment pour la réhabilitation du bâti ancien.

3. Palette de couleurs relative aux devantures commerciales

Les bâtiments à usage commercial peuvent adopter une variété de colorations, en raison de la diversité des devantures. Toutefois, il convient d'éviter les tons bleu ou jaune vif, qui ne s'harmonisent pas avec les façades en pierre naturelle.

De façon générale, il conviendra d'harmoniser les peintures avec l'ensemble des couleurs présentes sur la façade du bâtiment. De même, les couleurs des bâtiments voisins doivent être appréciées et prises en compte.

La reproduction de la palette de couleurs ci-contre est donnée à titre indicatif. Les références attachées à chaque couleur facilitent leur acquisition auprès d'un fournisseur.



Source : STAP 17, CAUE 17



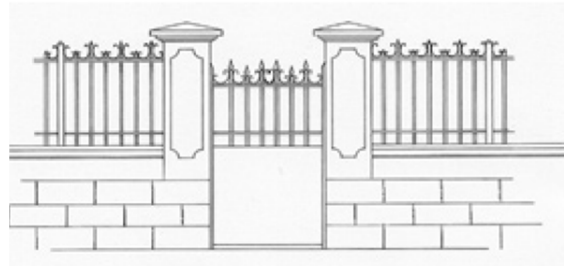
ANNEXE N° 4 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

1. Les caractéristiques de la clôture ancienne

Les clôtures ont un rôle à la fois physique et symbolique au sein de l'espace urbanisé : elle marque la différence entre l'espace public et l'espace privatif. Elles exercent une forte emprise dans les paysages urbains en tant qu'élément d'organisation de l'espace.

Dans les bourgs et villages anciens du Pays de Saintonge Romane, **la clôture prend traditionnellement la forme de murs de clos en pierre de taille ou en moellons calcaires de pays, établis à hauteur d'homme.**

Schéma de principe de la clôture de claire-voie



On relève également **de nombreuses clôtures à claire-voie**, constituées d'un muret maçonné surmonté d'une grille métallique, d'éléments ajourés en bois ou d'éléments de ciment peint à but décoratif. Il s'agit de clôtures généralement caractéristiques des propriétés bourgeoises.

La hauteur se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

De même que la construction à usage d'habitation, c'est la clôture qui doit s'adapter au relief et non l'inverse.

Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Dans tous les cas, les effets de redents sont à proscrire (à l'exception éventuelle des piliers de portails). La clôture doit s'adapter au terrain qui l'environne et notamment à son relief.

Cette adaptation suppose que le terrain de la propriété ne fasse pas l'objet d'un remaniement hors de proportion avec le relief naturel. Dans le cas de clôture en pierre, l'épaisseur des murs ne doit pas être inférieure à 30 centimètres afin que la clôture puisse jouer son rôle de délimitation de l'espace.

2. Soigner l'aspect des clôtures dans les projets d'aménagement

L'aspect de la clôture doit correspondre à son site d'implantation, aux caractéristiques de l'espace délimité et aux constructions qui lui sont associées.

Ce principe est bien souvent non respecté dans les opérations d'habitat contemporain, marquées par la confusion des formes et des matériaux employés. A minima, les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit **sont interdits**.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures, en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes, **en recherchant la simplicité des formes et des structures et en évitant la multiplicité des matériaux.**

Il conviendra de rechercher une cohérence d'ensemble entre clôtures contemporaines et clôtures « traditionnelles ». Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises intégrées dans le règlement de lotissement, en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Enfin, il conviendra de favoriser les bonnes conditions de l'entretien des haies végétales lorsqu'elles sont doublées d'une clôture. A cet effet, on retiendra **une distance minimale de 1 mètre entre la clôture et la haie.**

A titre d'approfondissement, quelques ouvrages et sources institutionnelles sont à retenir, dont le Guide de la maison saintongeaise (Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane), le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Poitou-Charentes et le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de Charente-Maritime.

ANNEXE N° 5 – RECOMMANDATIONS SUR L'ECO-CONSTRUCTION

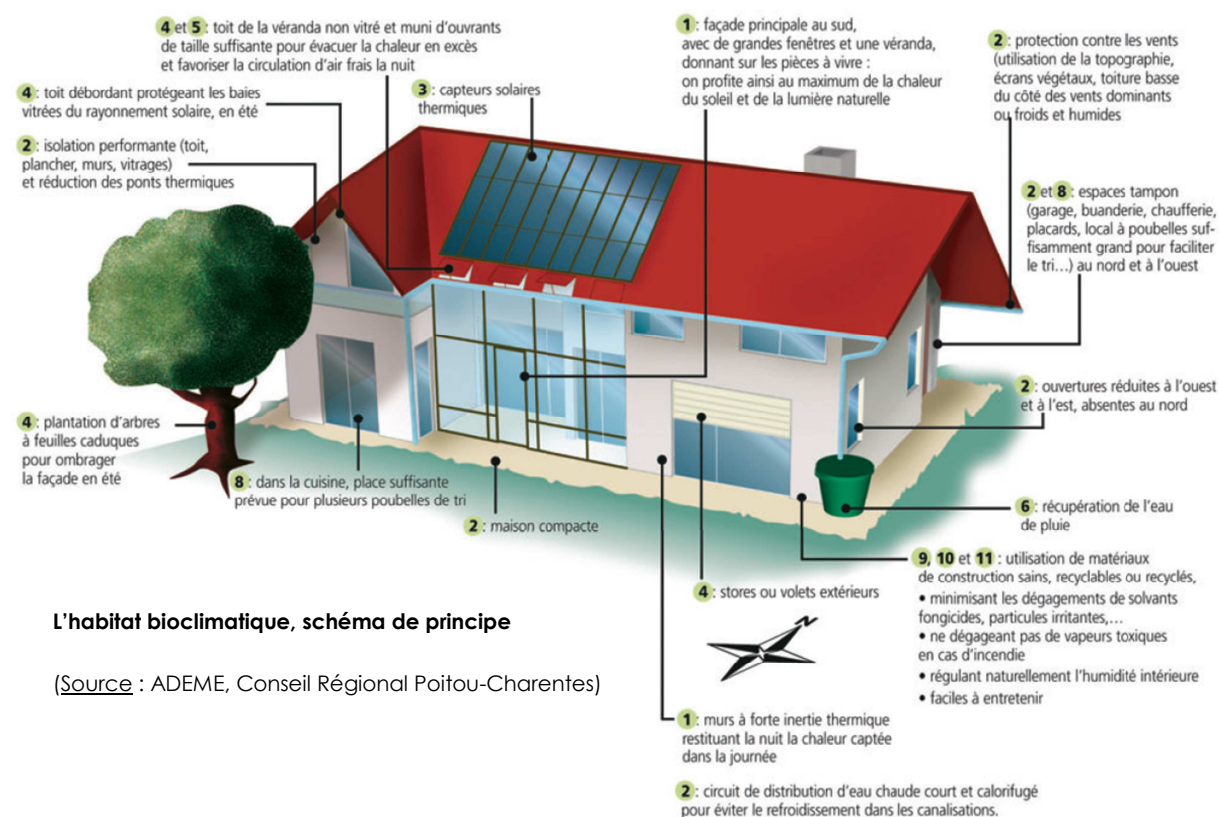
1. Les caractéristiques de la clôture ancienne

La recherche d'économie d'énergies dans l'habitat est une question mobilisée à chaque étape du projet d'aménagement, et ce dès l'octroi de l'autorisation de construire qui doit être conforme à la **Réglementation Thermique 2012 généralisée depuis le 1^{er} janvier 2013**. La Réglementation Thermique 2012 relève d'un engagement fort de la loi du 3 août 2009 relative au « Grenelle de l'Environnement ».

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) assure un rôle de conseil auprès des collectivités territoriales, des acteurs économiques et des particuliers afin de promouvoir les principes d'un habitat plus économe en énergie.

Au préalable, **l'implantation du bâti sur la parcelle doit être réfléchi et optimisée**. Il doit être **agencé selon les usages** : les dépendances et annexes, ainsi que les pièces les moins sensibles aux intempéries seront exposées au nord ou à l'ouest, alors que les pièces de vie seront orientées préférentiellement au sud et à l'est, de même que l'espace de jardin.

Il convient également d'anticiper **l'implantation de l'habitat par rapport au relief et aux vents dominants**. La façade la plus exposée doit être protégée, à travers une haie végétale par exemple, et doit être abaissée dans la mesure du possible. Une parcelle en légère pente vers le sud permettra d'implanter l'habitat en exposant les pièces de vie au sud tout en protégeant la partie exposée au nord. La plantation d'un arbre à feuillage caduc en façade sud permettra de créer de l'ombrage en été tout en ménageant la bonne exposition solaire en hiver.



Au niveau du l'habitation en elle-même, il convient d'encourager **la construction d'un bâtiment compact** afin de limiter les transferts de chaleur et ainsi réduire la déperdition d'énergie. Les décrochements et extensions s'avèrent généralement fortement consommateurs en énergie, à la différence d'un étage.

La mitoyenneté est une source importante d'économie d'énergie !

Il convient également de privilégier l'usage de matériaux et isolants à forte inertie thermique, désignant leur bonne capacité à stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant les variations de température au sein du logement.

2. Accorder une place plus importante aux énergies renouvelables dans l'habitat

Par opposition aux énergies fossiles, coûteuses et épuisables, les énergies renouvelables sont issues de ressources naturelles inépuisables telle que l'énergie éolienne et solaire, la géothermie, ou encore les bioénergies obtenues à partir de la biomasse. L'enjeu est de concourir à la lutte contre le changement climatique à travers le logement.

Dans le cadre des nouveaux projets de construction de logements, **il convient d'opérer le bon choix de la source d'énergie selon les besoins, les ressources disponibles dans l'environnement du site d'aménagement et les coûts financiers attendus**. Les énergies renouvelables doivent être appréhendées dans une logique de complémentarité entre différentes sources, et d'autre part, entre les apports actifs et passifs.

Le solaire passif constitue certainement le moyen le plus simple de profiter des bienfaits des énergies renouvelables dans l'habitat. Il repose sur le principe d'une optimisation de l'orientation solaire de l'habitat et des ouvertures exposées à la lumière solaire. **Le solaire actif** désigne la production d'énergie solaire par panneaux de captage disposés sur les toitures ou façades de l'habitation. **La géothermie** consiste à récupérer la chaleur du sol par un réseau de capteurs enterrés, couplés avec une pompe à chaleur.

Le bois peut être utilisé comme combustible sous différentes formes (bûches, copeaux, granulés), exploités par le biais de chaudières à bois (utilisés préférentiellement par des logements ou équipements collectifs) ou de cheminées, inserts et poêles, ces derniers offrant un rendement particulièrement efficace. Enfin, **l'éolien domestique** consiste à exploiter l'énergie du vent, mais demeure encore marginal.

3. Prévoir une implantation cohérente des équipements d'énergies renouvelables

De plus en plus de constructions neuves ou existantes reçoivent des équipements d'énergies renouvelables qui sont plus ou moins bien intégrés à leur contexte paysager et architectural selon les cas. L'enjeu est donc de garantir la bonne intégration de ce type d'installation aux logements neufs ou existants. L'architecture traditionnelle rurale est particulièrement sensible à l'implantation de ces dispositifs de conception moderne. Les deux types d'installation classiquement retrouvés sont les capteurs solaires et les pompes à chaleur.

L'implantation des capteurs solaires

Les capteurs solaires sont généralement des installations volumineuses au fort impact paysager, nécessitant un véritable travail de composition architecturale sur l'habitat afin de garantir leur intégration. Une implantation sur les toitures sera privilégiée, à l'exception d'un travail architectural particulier qui autorisera une implantation sur des façades de constructions neuves ou dans le cas d'une construction d'architecture moderne « bioclimatique ». Les annexes seront également privilégiées pour l'implantation de ces supports.



Il conviendra d'étudier la proportion satisfaisante à établir entre la surface du pan de toiture et celle des capteurs, ainsi qu'une cohérence dans la forme. Une implantation des capteurs en continuité des ouvertures, et dans une symétrie, sera recherchée. Les coloris et éléments techniques seront également harmonisés avec la couleur de la toiture. Les capteurs au sol seront adossés à un autre élément de type mur ou talus. De même, ils seront positionnés en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures et ses volumes.

L'implantation des pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont particulièrement difficiles à intégrer à une construction et font généralement l'objet d'artifices pour en cacher la vue. Il convient donc d'anticiper l'impact généré par ces équipements sur la composition architecturale du bâtiment sur lequel ils sont implantés.

L'installation de pompes à chaleur sur les façades sur rue, de même que sur une ouverture est à proscrire. On recherchera une installation la plus discrète possible depuis le domaine public et les espaces communs, en façade latérale ou arrière, de préférence au sol. On préconisera également l'association de l'équipement à des végétaux présents au contact du bâtiment.

