



Pièce n°5

Commune de Saint Sever de Saintonge

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 5 : Règlement



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 08.06.1984	Le 17.06.1987	Le 18.02.1988	Le 03.11.1988
Mise à jour		Arrêté préfectoral du 15.12.1997		
Modification				Le 28.05.1998
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 23.02.2005	Le 22.11.2006		Le 16.01.2008

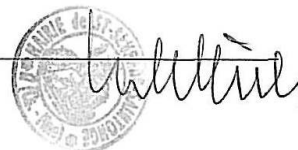
Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : Le 16 janvier 2008

Le Maire : Michel CELERIER

Etude réalisée par :

B. E. PERNET S.A.R.L.
Architecture - Urbanisme - Economie
16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
Tél: 05 46 45 43 44 - Tél. urba. : 05 46 50 43 13
Fax: 05 46 45 43 54 - email : b.e.pernet@wanadoo.fr



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	p. 3
Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 4
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 4
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 6
Article 4 : Adaptation mineure	p. 8
Article 5 : Reconstruction après sinistre / Article L111-3 du Code de l'Urbanisme	p. 8
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 8
 TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	 p. 9
Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U, Ud, Udi, Udj, Ui, Uj Uf, Us)	p. 10
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU, 1 AU)	p. 22
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A, Ai)	p. 32
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N, Np, Npi)	p. 40
 TITRE III : ANNEXES	 p. 50
Annexe 1 : Emplacements réservés	p. 51
Annexe 2 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)	p. 51
Annexe 3 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux)	p. 51
Annexe 4 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel	p. 51
Annexe 5 : Définition des annexes à l'habitation	p. 52
Annexe 6 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du C.U	p. 52
Annexe 7 : Espaces Boisés Classé	p. 54
Annexe 8 : Végétaux recommandés	p. 55
Annexe 9 : Zone Natura 2000 / Articles L 414-4 et R 414-19 du Code de l'Environnement	p. 56
Annexe 10 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols	p. 57
Annexe 11 : Sanctions et infractions aux règles édictées par le P.L.U	p. 58

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan	p. 3
Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	p. 3
Article 3 : Division du territoire en zones	p. 6
Article 4 : Adaptation mineure	p. 8
Article 5 : Reconstruction après sinistre / Article L111-3 du Code de l'Urbanisme	p. 8
Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public	p. 8

Article 1 Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Saint Sever de Saintonge**.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

1. Le Règlement National d'Urbanisme

Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111.15 et R.111.21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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

Article R 111.15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21

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

2. Les servitudes d'utilité publiques, et notamment les dispositions relatives au Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation

Les servitudes d'utilité publiques sont mentionnées en annexe 6 du P.L.U « Liste des servitudes » et figurent sur le document graphique « Plan des servitudes » (pièce 6.2).

3. Le droit de préemption urbain

Les communes dotées d'un plan local de l'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan. (Article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme)

4. Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et notamment :

- Code de la santé publique.
- Règlement sanitaire départemental.
- Réglementation sur l'assainissement individuel (Schéma d'assainissement communal)

5. L'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme

(Loi n°75-1328 du 31 décembre 1975 Journal Officiel du 3 janvier 1976)

(Décret n°76-267 du 25 mars 1976 Journal Officiel du 27 mars 1976 Rectificatif JORF 13 juin 1976)

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 XXXIX Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(inséré par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 2 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité

compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

6. L'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme

(Ordonnance n°2005-1128 du 8 septembre 2005 art. 32 Journal Officiel du 9 septembre 2005 en vigueur au plus tard le 1^{er} janvier 2007)

(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

7. Les dispositions relatives aux lotissements approuvés

Article L442-1 du Code de l'urbanisme

(Loi n°83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 V Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n°83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 XXXVII Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 59 II Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Article L442-9 du Code de l'Urbanisme

(inséré par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 II Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L 111-5-4.

8. Les dispositions relatives au permis de démolir

Le permis de démolir est exigé dans tous les secteurs à protéger identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

9. Les dispositions relatives aux vestiges archéologiques

En application du décret 2004-490 du 3 juin 2004, le préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

10. Les dispositions relatives à l'archéologie préventive

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1^{er} août 2003, les dispositions du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et les dispositions de l'arrêté n°04.17.055.486 du 3 mars 2005 définissant les zones géographiques dans lesquelles les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune (arrêté publié au recueil des actes administratifs de la préfecture le 21 mars 2005).

11. Les dispositions relatives aux articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement

Certains secteurs de la commune sont repérés au titre de la Directive européenne du 2 avril 1979 dite directive «Oiseaux» et de la Directive européenne du 21 mai 1992, encore appelée "Directive Habitat", et de ce fait soumis aux dispositions des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement (voir annexe 11 du règlement). Ces secteurs ont été délimités en zones de protection spéciale « **Vallée de La Charente moyenne et Seignes** » par arrêté ministériel du 06.07.2004. Un **document d'objectifs** a été approuvé en octobre 2001.

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** qui sont définies dans le **titre II** du présent règlement et représentées sur le plan de zonage au 1/5000^{ème} pour l'ensemble de la commune et sur le plan de zonage au 1/2000^{ème} pour les parties agglomérées. Ce dernier plan, plus précis, se substitue au plan au 1/5000^{ème} pour les parties agglomérées.

Les dispositions du règlement peuvent s'appliquer à des **zones entières** (U, AU, A, N, Np) ou seulement à une partie de zone dite « **secteur** » ou « **sous-secteur** » désigné par un indice supplémentaire (Ud, Udi, Udj, Ui, Uj, Uf, 1 AU, AUa, Ai, Npi). Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

Le territoire est divisé comme suit :

1. Zones urbaines (U) : zones équipées, déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation

- U Zones urbaines équipées ou en cours d'urbanisation
 - Dont :
 - Ud : Secteurs liés à des équipements publics, d'intérêt collectif ou de loisir
 - Dont :
 - Udi : Sous-secteur inondable situé en zone bleue
 - Udj : Sous-secteur inondable situé en zone rouge
 - Ui : Secteur inondable situé en zone bleue
 - Uj : Secteur inondable situé en zone rouge
 - Uf : Secteur à vocation d'activité ferroviaire
 - Us : Secteur soumis à des règles de superficie et d'accès

2. Zones à urbaniser (AU) : zones non équipées destinées à être ouvertes à l'urbanisation dont les conditions d'aménagement sont fixées dans les orientations d'aménagement (pièce n°3)

- AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
 - Dont :
 - AUa : Secteur de La Pommerette dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'arrêt de l'activité agricole
 - 1AU : Secteur de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU

3. Zones agricoles (A) : zones où seuls les installations agricoles et les équipements publics sont autorisés

- A Zone agricole
 - Dont :
 - Ai : Secteur inondable

4. Zones naturelles et forestières (N) : zones de protection du patrimoine et des espaces naturels

- N Zone de constructibilité limitée liée à des zones bâties peu denses et d'un intérêt patrimonial
- Np Zone de protection stricte des espaces naturels
 - Dont:
 - Npi : Secteur inondable

Certains secteurs particuliers définis aux articles L. 123-1, R. 123-11 et L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les plans de zonage. Il s'agit des **emplacements réservés, des éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, des zones inondables, des Espaces Boisés Classés, des plantations à réaliser, des zones non aedificandi, des sentiers à réaliser ou à maintenir et des zones de vestige archéologiques.**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (articles L. 123-1 8° et R. 123-11 d) sont représentés sur le plan de zonage par une trame hachurée dense et répertoriés dans une liste figurant sur le plan de zonage et en annexe 1 du règlement. Les emplacements réservés donnent lieu à un droit de délaissement pour le propriétaire des terrains (article L. 123-17 et L.230-1 et suivants). Aucune autre occupation que celle fixée par le PLU ne peut être autorisée.

Les éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

Le plan de zonage identifie trois types d'éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- Ensembles ou éléments boisés à protéger / identification par une trame constituée de ronds
- Ensembles bâtis à protéger/ identification par une trame hachurée continue
- Eléments bâtis isolés à protéger / identification par une étoile

En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Les articles 11 et 13 des zones qui correspondent à ces secteurs réglementent les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés.

Le rapport de présentation et l'annexe n°6 du règlement présentent les situations cadastrales, caractéristiques et enjeux des éléments identifiés ainsi que le champ d'application réglementaire.

Les Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés sont repérés au plan de zonage par une trame quadrillée contenant des cercles. Ils sont réglementés par l'article L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°7 du règlement), cet outil permet une protection stricte des boisements ou éléments boisés isolés de la commune : cette protection interdit les défrichements et soumet certaines coupes à autorisation préalable.

Les Plantations à Réaliser

Les Plantations à Réaliser délimitées en limite de zone AU sont repérées au plan de zonage par une trame composée de ronds et sont réglementées aux articles 13 des zones auxquelles elles appartiennent.

Les zones inondables : Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation

Les zones inondables sont représentées sur le plan de zonage par une trame hachurée et sont également identifiées par un indice « i » pour l'aléa faible (zone bleue) et « j » pour l'aléa fort (zone rouge).

La carte des aléas et le règlement du Plan de Prévention des Risques figurent au plan des servitudes (pièce 6.2).

Les zones non aedificandi

Les zones non aedificandi correspondent à des secteurs inconstructibles destinés à mieux encadrer les règles d'implantation de constructions (dans un objectif de sécurité civile ou de préservation d'un point de vue par exemple). Elles sont représentées par un hachuré dense.

Les sentiers à réaliser ou à maintenir

Les sentiers à réaliser ou à maintenir sont identifiés au plan de zonage par des lignes composées de tirés denses.

Les zones de vestiges archéologiques

Les zones susceptibles de présenter des vestiges archéologiques sont délimitées par des pointillés composés d'étoiles au plan de zonage.

Identification des bâtiments d'élevage

Le plan de zonage identifie le bâtiment situé à la Pommerrette, en vue de signaler l'application du Règlement Sanitaire Départemental et d'interdire la construction dans un périmètre de 50 ou 100 m en fonction du nombre de bovins.

Il convient donc de se référer aux services compétents (Chambre d'Agriculture ou DDAF) en cas de projet à proximité de ces bâtiments d'exploitation.

Article 4 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 Reconstruction après sinistre/Article L111-3 du Code de l'Urbanisme

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 6 Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public

Il n'est pas fixé de règle spécifique en matière de caractéristiques de terrains, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour les ouvrages techniques et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels que : transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs, station de traitement des eaux, poste de refoulement.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES, AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)	p. 10
Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	p. 22
Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)	p. 32
Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)	p. 40

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

Composition des zones urbaines :

- U Zones urbaines équipées ou en cours d'urbanisation**
 - Ud : Secteurs liés à des équipements publics, d'intérêt collectif ou de loisir**
 - Dont :**
 - Udi : Sous-secteur inondable situé en zone bleue**
 - Udj : Sous-secteur inondable situé en zone rouge**
 - Ui : Secteur inondable situé en zone bleue**
 - Uj : Secteur inondable situé en zone rouge**
 - Uf : Secteur à vocation d'activité ferroviaire**
 - Us : Secteur soumis à des règles de superficie et d'accès**

Descriptif des zones urbaines :

Les zones « U » correspondent aux parties déjà urbanisées et équipées de la commune qui peuvent accueillir de nouvelles constructions individuelles.

Ces zones se composent à la fois du bâti ancien de la commune, d'une grande richesse et d'une grande diversité typologique, ainsi que des constructions contemporaines.

Le règlement s'attache donc au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles sur l'aspect extérieur (article 11) et sur le traitement des abords des constructions (articles 13) afin de préserver les composantes paysagères des différents villages (vergers, plantations). Il encadre également les règles sur les constructions neuves afin d'éviter un gaspillage des terrains constructibles par un encadrement des règles d'implantation par rapport aux voies (article 6).

L'ensemble des zones U situées dans la partie nord et agglomérée est délimité en zone d'assainissement collectif.

Certains ensembles bâtis de qualité paysagère et patrimoniale sont identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière dont les objectifs de conservation ou de restauration sont présentés en annexe 8.

Les zones U comprennent quatre secteurs, dont un sous-secteur :

- **Le secteur Ud** correspond à la zone d'équipements publics, d'intérêt collectif et de loisir des « quatre routes ». Ce secteur comprend la salle des fêtes et des équipements de sports. L'implantation future d'un multi-services y est prévue dans le bâtiment de la Poste (voir PADD).

Le secteur Ud comprend un **sous-secteur Udi** situé en zone inondable bleue (aléa faible) et un **sous-secteur Udj** situé en zone inondable rouge (aléa fort) qui soumettent donc les projets à des règles particulières.

- **Les secteurs inondables Ui** situé en zone bleue (aléa faible) et **Uj** situés en zone rouge (Aléa fort) correspondent aux zones habitées inondables dont la réglementation est encadrée par le Plan de Prévention des Risques Inondation dont l'objectif est de ne pas accroître la population dans les zones vulnérables **et** de laisser libre le champ d'épandage des crues.

- **Le secteur Uf** correspond à la zone d'activité ferroviaire situé dans le secteur de Beillant.

- **Le secteur Us** correspond à un secteur constructible situé en partie Est de l'agglomération en bordure de la route départementale n°128 soumis à des règles de superficies (article 5) et d'accès (article 3) destinées à limiter le nombre d'accès sur la voie et à maintenir une densité modérée compte tenu de la grande qualité paysagère du secteur. Un COS de 0,25 y est également institué.

Rappels :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 **qui** doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire**,
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager** ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2007), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- **En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.** Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée aux articles 11 et 13 du présent chapitre.

- Le **permis de démolir** s'applique pour les éléments identifiés **en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme**

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

- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU. Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article U 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES, TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

- Les installations à usage industriel, classées ou non au titre des ICPE.
- Les nouvelles installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de ta zone.
- Les activités artisanales, exceptées celles autorisées sous condition à l'article 2.
- Les nouvelles installations d'exploitations agricoles.

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs, excepté dans le secteur Ud.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non, excepté dans le secteur Uf.
- Les terrains de camping - caravanage, excepté dans le secteur Ud
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité compétente et à l'exception du secteur Uf.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

Article U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones U, excepté dans les secteurs Uf, Ud, Udi, Udi, Ui et Ui :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.
- La création et l'extension des activités artisanales, de service et commerciales sont autorisées à la triple condition :
 - d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile ou risque de pollution.
 - d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...)
 - et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.
- Les constructions, extensions ou aménagements liés à des exploitations agricoles déjà implantées sont autorisés à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur, d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve d'un projet architectural respectueux du caractère bâti du site.
- Les occupations et utilisation citées ci-dessus sont autorisées à proximité d'une exploitation agricole à condition de respecter les règles de réciprocité en vigueur.

Dans les zones Ud uniquement :

Seules sont autorisées :

- Les occupations et utilisations liées à des équipements publics, d'intérêt collectif ou de loisir.
- Les activités commerciales qui ont un lien avec la vocation de la zone (multi-service, commerce de proximité, vente ou service en lien avec une activité de loisir...).

Dans les zones Ui et Udi (zones bleues) uniquement :

Seules sont autorisées :

L'aménagement (y compris les changements de destination pour la création d'activités commerciales, artisanales et de service) et l'extension mesurée de constructions existantes à condition que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence et à condition de ne pas créer de logement nouveau.

La restructuration des établissements sensibles existants (écoles, santé) dans le volume existant sous réserve que les travaux réduisent ou n'aggravent pas la vulnérabilité des personnes et des biens et à condition que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence.

Les bâtiments annexes sous réserve de leur mise hors d'eau, à condition que les constructions principales soient situées sur la même unité foncière et dans la limite d'une emprise au sol maximum de 30 m² et de 50 % de la superficie de l'unité foncière. En outre, le niveau de plancher des garages devra être situé au-dessus de la cote de référence.

Les piscines à condition que les aménagements du sol restent au niveau du terrain naturel. Les déblais provenant du creusement du bassin seront, en totalité évacués hors de la zone inondable.

Les aires de stationnement non couvertes au niveau du sol naturel sous réserve de dispositifs visant à limiter l'imperméabilisation des sols et sous réserve du maintien d'un accès permettant l'évacuation avant submersion et du maintien des moyens de mobilité des véhicules et engins.

Les reconstructions après sinistre sous réserve que la démolition ne soit pas liée au risque d'inondation et à condition que le 1er niveau de plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

Les clôtures à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Tout travaux destinés à diminuer le risque d'inondation.

Les autorisations et occupations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles soient conformes au PPRI ou document en tenant lieu.

Dans les zones Uj et Udj (zones rouges) uniquement :

Seules sont autorisées :

Les clôtures autour des constructions existantes à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux (cf article 11)

L'aménagement de constructions existantes et les changements de destination, sans extension de l'emprise au sol des constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée, (ce qui exclut la création de logement, d'hôtel, de restaurants, activités tertiaires, commerces et services ...) sont autorisés à condition de disposer d'un accès en dehors de la zone inondable (cas des constructions situées en limite de la zone inondable) et que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence. En outre, le changement de destination sera admis sous réserve que les bâtiments concernés soient construits en dur, qu'ils aient une qualité architecturale évidente et soient édifiés depuis plus de 10 ans. L'aménagement devra prendre en compte la qualité des paysages environnants.

Les reconstructions après sinistre sous réserve que la démolition ne soit pas liée au risque d'inondation et à condition que le 1er niveau de plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au dessus de la cote de référence

Les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux destinés à réduire le risque d'inondation dans les conditions prévues par le PPR.

Les fouilles archéologiques, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

Tous travaux destinés à diminuer le risque d'inondation

Les autorisations et occupations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles soient conformes au PPRI ou document en tenant lieu.

Dans les zones Uf uniquement :

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations liées à l'activité ferroviaire.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

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

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

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

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

Dans le secteur Us uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, un seul «accès» sur la route départementale 128 sera autorisé en vue d'aménager une voie de desserte commune aux différentes constructions.

Article U 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel après accord des services compétents.

Eaux pluviales

- Les dispositions des articles **640 et 641 du Code Civil** restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux de toitures des constructions neuves doivent être récupérées sur la parcelle afin d'être restituées au sol (puits perdus). Il est fortement recommandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie en vue de l'arrosage du jardin (bac de stockage).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.
- Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain.

Article U 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Dans le secteur Us uniquement :

- En vue d'éviter une trop grande densité incompatible avec la qualité du site, les parcelles à bâtir devront présenter une superficie minimale de 1000 m² par logement.

Article U 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- *L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*
- *Les distances de retrait maximale prévues dans le présent règlement s'appliquent à la limite de tout ou partie de la façade donnant sur la rue (et non à l'ensemble de l'emprise de la construction).*
- *L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies (voir également prescriptions de l'article 11 au chapitre « implantation et l'accroche de la construction sur le terrain »). Voir illustrations dans le document de recommandation annexé au PLU.*
- *Dans les lotissements et groupements d'habitations, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant l'article 6. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.*
- *Par « constructions de second rang », on entend les constructions implantées sur des parcelles en recul de l'alignement du domaine public ou à l'arrière de terrains déjà bâtis en bordure de voie.*
- En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles seront édifiées entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Pour les autres voies, afin de maintenir une certaine densité, les constructions nouvelles seront édifiées soit :
 - à l'alignement (ou en limite) des voies existantes ou à créer en façade ou en pignon,
 - soit avec un retrait n'excédant pas 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.
- Les constructions de second rang sont autorisées. Dans ce cas, l'implantation reste libre sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, un retrait supérieur pourra être autorisé :
 - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe du règlement*),
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées ainsi que pour les constructions liées à l'activité ferroviaire,
 - pour les équipements publics,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- Pour les groupes d'habitations réalisés sur une parcelle bordant une voie ou emprise publique, la règle générale s'appliquera pour les constructions les plus proches de la voie et pour les autres, on appliquera la règle des constructions de second rang.

Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article U 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article U 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

Article U 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction en tout point.

Dans les secteurs Ui et Uj, la hauteur est comptée à partir de la côte de référence (voir règlement du PPRi).

Extensions et reconstructions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural (bâtiments anciens) :

- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.

Constructions neuves :

- La hauteur des constructions neuves devra en priorité s'harmoniser avec les constructions voisines présentant un intérêt architectural. Leur hauteur n'excédera pas un étage plus combles aménagées sur rez-de-chaussée sans dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos) ainsi que pour les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif (dont activité ferroviaire).
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir article 11.

Article U 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.

Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions

Toiture

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongaise ou tuile « canal » en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.

- En pignon, les rives seront réalisées à la saintongeaise, la tuile de courant formant la rive.
- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant
- Les extensions et adaptations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront rester non enduits.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront talochés et lissés et non grattés. Les enduits en ciment sont interdits.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions et adaptations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Des bardages bois pourront être mis en œuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises ainsi que l'agencement général des ouvertures dans la façade. Les linteaux seront droits ou déladés. Les encadrements de baies seront sans appui saillant.
- Les extensions et adaptations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être conservées.
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites.

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.

Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions à usage d'habitation

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, excepté dans les secteurs très humides.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

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

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminées seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, excepté pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de couleur ton pierre de pays et de finition "taloche lissé" ou "gratté fin".
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits
- Les bardages métalliques sont interdits.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est

recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).

Il n'y a pas d'obligation de se clore. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

☛ Les clôtures sur rue

Elles seront constituées soit :

D'une haie (voir article 13).

- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés avec un enduit ton pierre de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique et doublé d'une haie.
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,50 uniquement en prolongation d'une façade de l'habitation ou d'un mur existant.

☛ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).

- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit (ou d'un mur en pierre de pays non enduit) d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètres pourra être autorisé sous réserve de s'intégrer à l'environnement bâti, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs.

☛ Les clôtures en limite des zones A et Np (hors clôtures sur rue)

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),

- D'un grillage discret sans socle en parpaing et pilier en ciment visibles confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.
- *Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.*

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir liste en annexe du règlement

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs (à l'exception des murs en pierre de pays) doivent être recouverts d'un enduit ton pierre de pays ou d'un bardage en bois.
- Pour les petits abris et locaux techniques de moins de 9m² de SHOB, les bardages métalliques sont autorisés à condition de les masquer par un écran végétal.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.

Constructions agricoles et constructions d'activité

☛ Constructions neuves

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.

- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

**Éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme
(voir application en annexe 8 et description des éléments dans le rapport de présentation)**

Bâti ancien à protéger :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

Article U 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Article U 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Plantations existantes :

- Les **plantations** lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
 - les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, marronniers...),
 - Les vergers.
 - les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis, **et plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe du règlement).**

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe du règlement :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe du règlement :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin parasol, tilleul, chêne).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Espaces libres communs, accotements des voies :

- Les espaces libres des secteurs peu denses et des hameaux doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement vernaculaire (rosés trémières, soucis, valériane, orpin...) qui contribue fortement à l'embellissement des secteurs bâtis. Les plantations hors sol doivent être limitées.
- Les plantations d'arbres d'ornement et d'arbres fruitiers sont recommandées dans les espaces libres communs et aux abords des voies.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article U 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas institué de COS.

Dans le secteur Us uniquement :

Afin d'éviter une trop grande densité incompatible avec la qualité du site, le C.O.S ne dépassera pas 0,25.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

(Décret n°2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 V Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune 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 les orientations d'aménagement 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.

Composition des zones A Urbaniser :

AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

Dont :

AUa : Secteur de La Pommerette dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'arrêt de l'activité agricole

1AU : Secteur de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU

Descriptif des zones A Urbaniser :

Les zones AU à vocation principale d'habitat correspondent aux principaux secteurs à caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensembles (lotissements et opérations groupées d'un minimum de logements, équipements publics).

Les zones AU font, pour la plupart, l'objet d'orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom. Le règlement et le plan de zonage fixent également certains principes d'aménagement (plantations à réaliser, sentiers à réaliser).

Les zones AU se situent en continuité des secteurs déjà bâtis. Leur vocation première est résidentielle. Les commerces et services de proximité et les équipements publics y sont naturellement autorisés. Certaines activités artisanales peuvent être tolérées sous réserve d'une compatibilité avec le caractère résidentiel et d'une bonne intégration.

Les zones AU de La Perauderie et de Beillant-Est sont situées en zone de saisine B (d'un seuil de terrain supérieur à 1000 m²) au titre de l'archéologie préventive.

Les zones AU à vocation principale d'habitat comprennent :

- **Le secteur AUa** qui correspond à la zone AU de La Pommerette dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'arrêt de l'activité agricole (activité d'élevage nécessitant la préservation d'un cordon sanitaire).

- **Des secteurs 1AU** qui correspondent à des réserves foncières situées au sud du hameau de Beillant et à la Perauderie, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU (par modification de l'article 14 qui institue un COS nul). Les secteurs 1AU de Beillant sont situés en zone de saisine B au titre de l'archéologie préventive.

Rappels :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents types de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés **aux** articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire**,
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager** ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2007), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

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

- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU. Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES. TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

- Les constructions isolées ou groupement d'habitation qui ne sont pas autorisés sous condition à l'article 2.
- Les installations à usage industriel, classées ou non.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- Les activités artisanales, exceptées celles autorisées sous condition à l'article 2.
- Les installations et bâtiments agricoles.

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

- Les lotissements ou groupements d'habitation de moins **de** cinq logements, excepté s'il s'agit de la construction de logements locatifs publics, semi-publics ou privés conventionnés. **Cette prescription d'un nombre minimum de logements ne s'applique pas au secteur AUa.**
- Les activités artisanales et industrielles excepté les activités isolées bien intégrées dans le secteur urbain (bruit, odeur, aspect visuel,...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.

- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Le stationnement plus de trois mois de caravanes ou de mobil-home isolés sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.
- Les terrains de camping - caravanage.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel ou dans le cadre d'un lotissement ou opération groupée .

Dans le secteur AUa uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol tant que l'activité agricole d'élevage adjacente au secteur AUa est en cours d'activité.

Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones AU, excepté dans le secteur AUa :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, exceptées celles citées ci-dessous qui sont soumises à des conditions particulières.
- Les constructions neuves (à usage d'habitation, de commerce, de service ou d'artisanat) sont autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble : ZAC, lotissement ou groupes d'habitation (de plus de cinq logements / voir article 1) et sous réserve du respect des orientations d'aménagement (voir pièce n°3).
- Les équipements publics réalisés indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble sont autorisés à condition de rester compatibles avec les orientations d'aménagement définies sur l'ensemble du secteur concerné.
- Après aménagement du secteur, la création et l'extension d'activités artisanales et commerciales sont autorisées à la triple condition :
 - d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile ou risque de pollution.
 - d'une bonne intégration paysagère au quartier, concernant les bâtiments d'activité tout comme ses abords (stockage, parkings, entrepôt de matériel...) et sous réserve de l'application de la réglementation en vigueur propre à l'activité.

Dans le secteur AUa uniquement :

- Les constructions (y compris les constructions réalisées hors procédure de lotissement ou d'opération groupée) seront autorisées uniquement :
 - après arrêt complet de l'activité agricole d'élevage adjacente au secteur,
 - après équipement en réseaux des voies de dessertes adjacentes au secteur,
 - et sous réserve du respect des orientations d'aménagement (voir pièce n°3).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le secteur AUa uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, pas plus de deux accès à la parcelle 163 ne seront autorisés sur la rue du Grand Village.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (par une seule manœuvre en marche arrière).
- Pour les voies de desserte des zones AU, il est recommandé une largeur réduite de chaussée en vue de limiter la place de la voiture au profit de modes de circulations doux, de traitements paysagers ou de traitements de retenue des eaux de ruissellement, Cette largeur doit cependant rester adaptée à l'opération projetée ainsi qu'aux opérations futures en cas de réalisations en plusieurs tranches.

Cheminements piétonniers

- Les sentiers piétonniers à maintenir ou à réaliser figurant sur le plan de zonage doivent être pris en considération dans les projets d'aménagement (aménagement des sentiers, accès laissés libres). Leur tracé peut néanmoins évoluer en fonction de la configuration des projets.

Article AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

Eaux pluviales

1. Dans tous les cas

- Les dispositions des articles **640** et **641** du Code Civil restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

2. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (comprenant des espaces privatifs et des espaces communs)

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs (règlement de lotissement, cahier des charges de cession de terrains).
- Concernant les espaces communs, il est recommandé de favoriser la rétention des eaux de ruissellement par le maintien et le développement des surfaces engazonnées, ainsi qu'en adoptant des techniques d'assainissement pluvial de type noues engazonnées le long des voies et bassins de rétention paysagers pour les opérations d'aménagement d'ensemble (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes). Voir document de recommandation annexé au PLU.

3. Pour les constructions individuelles

Concernant les espaces privatifs, le propriétaire devra se conformer aux exigences de l'opération :

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.

- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...).
- Il est fortement recommandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie en vue de l'arrosage du jardin (bac de stockage).

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain.

Défense incendie

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'aménagement doivent répondre aux normes en vigueur en matière de protection incendie.
- La mise en place de solutions de substitution sera à la charge du pétitionnaire si les instances publiques ne peuvent garantir la protection incendie desdites opérations (faiblesse du débit du réseau d'eau potable, impossibilité de prises d'eau).

Article AU 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article AU 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- *L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*
- *Les distances de retrait maximale prévues dans le présent règlement s'appliquent à la limite de tout ou partie de la façade donnant sur la rue (et non à l'ensemble de l'emprise de la construction).*
- *L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies (voir également prescriptions de l'article 11 au chapitre « implantation et l'accroche de la construction sur le terrain »). Voir illustrations dans le document de recommandation annexé au PLU.*
- *Dans les lotissements et groupements d'habitations, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant l'article 6. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.*
- *Par « constructions de second rang », on entend les constructions implantées sur des parcelles en recul de l'alignement du domaine public ou à l'arrière de terrains déjà bâtis en bordure de voie.*
- En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles seront édifiées avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Pour les autres voies et dans le but de maintenir une certaine densité, les constructions nouvelles seront édifiées soit :
 - à l'alignement (ou en limite) des voies existantes ou à créer en façade ou en pignon,
 - soit avec un retrait n'excédant pas 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.
- Les constructions de second rang sont autorisées. Dans ce cas, l'implantation reste libre sous réserve d'une bonne insertion à la typologie bâtie.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, un retrait supérieur pourra être autorisé :
 - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe du règlement*),
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées,
 - pour les équipements publics,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Pour les groupes d'habitations réalisés sur une parcelle bordant une voie ou emprise publique, la règle générale s'appliquera pour les constructions les plus proches de la voie et pour les autres, on appliquera la règle des constructions de second rang.

Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction en tout point.

- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un étage plus combles aménagées sur rez-de-chaussée sans dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques autorisées (cheminées, antennes...) ainsi que pour les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif (dont activité ferroviaire).
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir article 11.

Article AU 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
 - Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
 - Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.

Pour les constructions neuves et leurs extensions à usage d'habitation

Afin de tenir compte de leurs spécificités et en vue de favoriser une architecture contemporaine, les équipements publics ne sont pas assujettis aux règles mentionnées ci-dessous.

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En lotissement « dense » ou en opération groupée : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

En secteur naturel ou semi-dense (secteur AUa notamment) : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, excepté dans les secteurs très humides.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

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

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminées seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, excepté pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris... (*voir gamme de couleur dans les fiches conseil du CAUE*).
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage

sont interdits.

- Les enduits seront de couleur ton pierre de pays et de finition "taloche lissé" ou "gratté fin".
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...). Il n'y a pas d'obligation de se clore.

- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

☛ Les clôtures sur rue

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés avec un enduit ton pierre de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique et doublé d'une haie.
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,50 mètres pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de l'habitation ou d'un mur existant.

Dans le secteur AUa uniquement et conformément aux orientations d'aménagement, les clôtures donnant sur les rues du Grand Village et l'Allée du Bois des Côtes seront traitées par des haies bocagères. Un grillage discret pourra être confondu dans la haie.

☛ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un grillage discret.
- D'une barrière en bois.
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètres pourra être autorisé sous réserve de s'intégrer à l'environnement bâti, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs.

☛ Les clôtures en limite des zones A et Np

Elles seront constituées soit :

- d'une haie (voir article 13),
- D'un grillage discret sans socle en parpaing et pilier en ciment visibles confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.
- Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir liste en annexe du règlement

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs (à l'exception des murs en pierre de pays) doivent être recouverts d'un enduit ton pierre de pays ou d'un bardage en bois.

- Pour les petits abris et locaux techniques de moins de 9m² de SHOB, les bardages métalliques sont autorisés à condition de les masquer par un écran végétal.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.

Constructions de bâtiments d'activité

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

Article AU 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installation en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Les règles internes aux lotissements pourront favoriser les regroupements de places de stationnement localisés en entrée d'opération et/ou intégrés au paysage (parkings paysagers) plutôt que d'imposer un minimum de places sur chaque lot privatif. Leur localisation devra permettre d'atténuer la place de la voiture dans le paysage urbain, visuellement et en termes d'usage en favorisant les déplacements doux.
- Les revêtements poreux (permettant de limiter les surfaces imperméabilisées) et la plantation d'arbres seront favorisés pour les parkings collectifs.

Article AU 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
 - Les vergers, haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis, et **plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe du règlement).**

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe du règlement :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe du règlement :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin parasol, tilleul, chêne).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Plantations à réaliser figurant au plan de zonage privées / voir essences recommandées en annexe du règlement :

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer de haies champêtres ou de bandes boisées (d'une largeur minimale de 5 mètres) composées d'essences locales et / ou diversifiées mêlant essences caduques et persistantes. Le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits.

Espaces verts collectifs / accotements des voies :

- Dans les opérations de plus de cinq logements, un traitement paysager de l'ensemble est imposé. Il doit participer à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération : espaces verts communs d'agrément qui incitent à la rencontre et à l'échange, traitement paysager des accotements des voies ou des zones de stationnement adaptés aux usages (piétons, cycles, voiture...), insertion des constructions, y compris des équipements (éclairage public, boîtes aux lettres, locaux poubelles...), gestion naturelle de l'assainissement pluvial...
- Les aménagements doivent rester les plus simples et naturels possibles, sans utilisation abusive de mobilier urbain,
- Les plantations hors sol sont à limiter.
- Les essences pérennes doivent être préférées aux essences annuelles ou saisonnières qui demandent beaucoup d'entretien.
- Les essences exotiques sont à proscrire, exceptées celles traditionnellement utilisées aux abords des bâtiments anciens de la commune.
- L'engazonnement et les plantations {fleurissement vernaculaires, arbustes / voir liste de végétaux en annexe du règlement) en pieds de murs ou limite de terrain (accotements des voies) sont recommandés et contribuent fortement à l'embellissement des quartiers résidentiels contemporains.
- L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées en vue notamment de favoriser la rétention des eaux de ruissellement.
- Les techniques alternatives d'assainissement pluvial de type bassin de rétention, noues et haies paysages seront privilégiées.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Dans les zones AU, excepté dans le secteur 1AU :

Il n'est pas institué de COS.

Dans le secteur 1 AU uniquement :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0 (C.O.S nul).

Cet article devra être modifié pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme :

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

Composition des zones agricoles :

- A Zone agricole**
 - Dont:**
 - Ai : Secteur inondable**

Descriptif des zones agricoles :

Les zones agricoles correspondent aux terres agricoles de la commune.

Elles n'autorisent pas d'autre affectation, exceptés les équipements publics ou d'intérêt collectif. Leur réglementation est stricte et vouée uniquement à l'agriculture. Sont également autorisés les activités de diversification agricole de type agro-tourisme et centre équestres.

Aucun bâtiment ancien ne se situe en zone A.

Les zones agricoles comprennent des **secteurs** Ai situés en zone inondable et qui sont donc inconstructibles.

Rappel :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;
- b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire**,
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager** ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** {autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2007) sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- Les coupes ou abattages d'arbres situés dans les Espaces Boisés Classés et figurant dans les cas prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés

- Les carrières constituent un mode d'occupation et d'utilisation du sol qui figure depuis le décret du 9 février 1994 à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Un dossier de recommandations est annexé au dossier de PLU. Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et à titre de précision :

- Le stationnement isolé de plus de trois mois de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones A, à l'exception des secteurs Ai :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières mentionnées ci-après :

- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions et annexes à la triple condition :
 - d'être occupés par un exploitant agricole en activité.
 - d'être situés à proximité de l'exploitation ou des terres concernées,
 - d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder celle des bâtiments d'habitation ou être concomitante.

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement à condition :
 - qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
 - ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif,
- Les ouvertures de carrières sont autorisées (ainsi que leurs équipements) sous réserve de ne pas présenter un risque ou une nuisance pour les habitations voisines.
- Les changements de destination de bâtiments agricoles sont autorisés à la condition qu'ils soient destinés à des exploitants agricoles en activité.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux réseaux et infrastructures publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ai uniquement :

Seules sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux destinés à réduire le risque d'inondation dans les conditions prévues par le PPRI.
- Les fouilles archéologiques, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Tous travaux destinés à diminuer le risque d'inondation
- Les autorisations et occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectifs sous réserve qu'elles soient conformes au PPRI.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (par une seule manœuvre en marche arrière).

Les accès et voies doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

Eaux pluviales

- Les dispositions des articles **640 et 641 du Code Civil** restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.

Article A 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article A 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- Toute construction nouvelle ne peut-être édifiée à moins de :
 - 10 mètres de l'alignement des routes départementales.
 - et 5 mètres de l'alignement des autres voies.
- Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles à usage d'habitation (autorisées sous conditions à l'article 2) situées aux abords mêmes des hameaux pourront également s'implanter soit :
 - à l'alignement (ou limite) des voies publiques et privées ainsi que des emprises publiques existantes ou à créer en façade ou en pignon, sauf en cas de problème de visibilité ou de sécurité.
 - ou au nu des constructions voisines existantes lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions annexes (tes annexes sont définies en annexe du règlement).

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle de limitation pour l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section 11 du présent chapitre (et notamment celles concernant les dispositifs d'assainissement et de gestion des eaux pluviales).

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction en tout point.

Dans les secteurs Ai, la hauteur est comptée à partir de la côte de référence (voir règlement du PPRi).

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 5,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 11 mètres au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.

Article A 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation autorisées et leurs extensions

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, sous-sols :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, excepté dans les secteurs très humides.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les sous-sols sur terrain plat sont autorisés à condition d'une bonne intégration.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

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

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminées seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite. Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, excepté pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Pour les portes et volets en matière plastique, le blanc est préférable.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de couleur ton pierre de pays et de finition "taloche lissé" ou "gratté fin".
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...). Il n'y a pas d'obligation de se clore.

- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

☛ Les clôtures sur rue

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1 mètre de haut en continuité de secteur bâti uniquement. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés avec un enduit ton pierre de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique et doublé d'une haie.
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

☛ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.
- Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / Voir liste en annexe du règlement

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs (à l'exception des murs en pierre de pays) doivent être recouverts d'un enduit ton pierre de pays ou d'un bardage en bois.
- Pour les petits abris et locaux techniques de moins de 9m² de SHOB, les bardages métalliques sont autorisés.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.

Construction de bâtiments d'activité et d'équipements publics

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays. Une tolérance est apportée aux bâtiments d'élevage, qui pourront restés non enduits afin d'éviter les salissures des enduits.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Article A 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- **Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :

- Les vergers.
- les haies et bosquets, **et plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe du règlement).**

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe du règlement :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe du règlement :

Les constructions neuves devront comprendre un minimum de plantations afin de permettre l'intégration des constructions dans leur environnement, sous forme :

- d'arbres d'ornement isolés (en favorisant les essences locales et en évitant les essences exotiques...) dans le jardin mais également entre la rue et la construction (pin parasol, tilleul, chêne).
- d'arbres fruitiers,
- de fleurissement en massifs ou en pied de mur.

Espaces Boisés Classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe du règlement).

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article A 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas institué de COS.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Composition des zones naturelles :

N Zone de constructibilité limitée liée à des zones bâties peu denses et d'un intérêt patrimonial

Np Zone de protection stricte des espaces naturels

Dont :

Npi : Secteur inondable

Descriptif des zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières comprennent deux types de zones très différentes, dont l'objectif commun est la préservation du patrimoine naturel ou bâti :

- 1. Les zones naturelles « N »** non indicées correspondent à des secteurs bâtis **peu** denses et d'un intérêt patrimonial qui concernent des hameaux ou demeures remarquables où les nouvelles constructions d'habitation ne sont pas acceptées afin d'en préserver l'unité patrimoniale. En outre, cette restriction n'empêche pas les opérations d'extension, d'adaptation du bâti existant ainsi que la construction d'annexes à l'habitation. La plupart de ces zones sont identifiées en ensembles à préserver en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.
- 2. Les zones « Np »** correspondent aux zones de protection stricte des espaces naturels de la commune et notamment aux vallées humides de La Charente et la Seugne, aux massifs boisés de la commune ainsi qu'à des « fenêtres paysagères » à conserver inconstructible pour leur intérêt paysager. La plupart de ces zones Np correspond au champ d'expansion des crues de la Charente et de la Seugne et sont donc identifiés par **un indice** « i », qui indique leur caractère inondable.

Ces zones naturelles font l'objet de différentes mesures de protection réglementées ou non par le **PLU** :

- Identification et protection des vallées humides en zone Natura 2000 ; « Vallée de La Charente moyenne et Seugne », faisant l'objet d'un document d'objectif de gestion (voir cartographie et caractéristiques dans le rapport de présentation, application réglementaire des articles L. 414-1 et R.414-1 et suivants du Code de l'Environnement dont extraits présentés en annexe du règlement).
- Plan de Prévention des Risques de la Charente (voir servitudes, pièce annexe n°6.2).
- Protection des massifs boisés et des haies au titre des Espaces Boisés Classés.

Rappel :

- Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe la liste exhaustive des régimes de déclaration ou d'autorisation qui s'appliquent aux différents type de construction, installations et aménagement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

- a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8 qui sont **dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme** ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

Les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire**,
- b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager** ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2007) sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- **En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.** Les éléments identifiés font l'objet d'une réglementation spécifique édictée aux articles 11 et 13 du présent chapitre et sont soumis au Permis de Démolir.

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

- **Les coupes ou abattages d'arbres situés dans les Espaces Boisés Classés et figurant dans les cas prévus à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (voir annexe 7). Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés**

- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU. Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment, à titre de précision :

- Le stationnement isolé de caravanes (exceptées celles utilisées comme locaux de chantier pour des travaux temporaires concernant le secteur).
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et les dépôts collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats, décharges sauvages).
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.
- Les antennes relais.
- Les ouvertures de carrières.
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les zones N uniquement :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES. TRAVAUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION DE CES CONSTRUCTIONS :

- Les aménagements, extensions limitées et clôtures liés à des bâtiments existants sont autorisés à condition :
 - que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local et du paysage environnant,
 - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole existante.
 - que l'éventuelle activité créée n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.
 - que les extensions ne dépassent pas 40 % de la S.H.O.N existante (voir définition de la SHON en annexe du règlement).
- Les constructions des bâtiments nécessaires au maintien d'une activité agricole déjà implantée, ainsi que ses aménagements, extensions, clôtures et annexes sont autorisés à la condition :
 - d'être occupés par un exploitant agricole en activité,
 - d'être situés à proximité de l'exploitation concernée,
 - de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien au paysage.
 - de respecter l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.
- La reconstruction des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs construits en pierre ou moellons de pays est autorisée à condition que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local.
- Les annexes liées à des bâtiments existants sont autorisées à condition que les superficies ne dépassent pas :
 - 12 m² de S.H.O.B pour les abris de jardin
 - 20 m² de S.H.O.B pour les garages isolés
 - 10 m² de S.H.O.B pour les locaux techniques de piscineLes piscines et serres à usage non professionnel sont autorisées sans limitation de superficie sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les changements de destination des anciens bâtiments présentant un intérêt architectural en habitation, commerce, service ou artisanat sont autorisés :
 - sous réserve d'un projet architectural de qualité,
 - à condition d'être compatibles avec les exploitations agricoles situées à proximité (respect des règles d'éloignement).
 - et à condition de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile.

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement à condition qu'ils soient liés :
 - à une activité agricole,
 - ou à des travaux d'aménagement hydrauliques rendus indispensables pour la sécurité et la salubrité publique.
- Les aires naturelles de camping et leurs équipements sont autorisés à la condition de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole en place.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones Np uniquement, à l'exception des secteurs Npi :

Seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de la prise en compte des documents d'objectifs de gestion des sites Natura 2000.

Dans les secteurs Npi uniquement :

Sont seuls autorisés sous réserve du respect des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Charente et sous réserve de respecter les dispositions des documents d'objectif des zones Natura 2000 :

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux destinés à réduire le risque d'inondation dans les conditions prévues par le PPR.
- Les fouilles archéologiques, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Tous travaux destinés à diminuer le risque d'inondation.
- Les autorisations et occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectifs sous réserve qu'elles soient conformes au PPRi.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 Accès et voirie

Les accès et voies doivent répondre aux exigences minimales concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile.

Accès

Est considéré comme accès toute ouverture d'une parcelle ou d'un passage ne desservant qu'une parcelle sur une voie qu'elle soit publique ou privée. Une bande d'accès est considérée comme une voie si elle dessert au moins deux parcelles.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Est considéré comme voie le réseau de desserte viaire public ou privé.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (par une seule manœuvre en marche arrière).

Article N 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Les rejets des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales ne seront autorisés qu'à titre exceptionnel.

Eaux pluviales

- Les dispositions des articles **640 et 641 du Code Civil** restent applicables (voir annexe du règlement).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées

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

Télécommunication et électricité

- Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers, aux réseaux de télécommunications et d'électricité, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par les services gestionnaires.
- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.

Article N 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation.

Article N 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées

- Les constructions autorisées devront s'implanter en priorité en fonction d'objectifs de préservation des milieux naturels ou d'ensembles bâtis présentant un intérêt paysager.
- Les extensions des bâtiments anciens devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions autorisées devront s'implanter en priorité en fonction d'objectifs de préservation des milieux naturels ou d'ensembles bâtis présentant un intérêt paysager.
- Les extensions des bâtiments anciens devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions autorisées devront s'implanter en priorité en fonction d'objectifs de préservation des milieux naturels ou d'ensembles bâtis présentant un intérêt paysager.
- Les extensions des bâtiments anciens devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux à l'emplacement de la construction en tout point.

Dans les secteurs Npi, la hauteur est comptée à partir de la côte de référence (voir règlement du PPRi).

Extensions et reconstructions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural (bâtiments anciens) :

- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.

Appendices techniques, annexes, bâtiments sanitaires et clôtures :

- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos) ainsi que pour les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- La hauteur des garages ou bâtiments sanitaires isolés n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir article 11.

Bâtiments agricoles autorisés :

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 5,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 8 mètres au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos...) qui peuvent avoir une hauteur plus haute.

Article N 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords
- Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Rappels

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongeaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.

Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions

Toiture

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise ou tuile « canal » en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.
- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.
- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.
- En pignon, les rives seront réalisées à la saintongeaise, la tuile de courant formant la rive.
- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

Extensions

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant
- Les extensions et adaptations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Maçonneries, enduits

- Les pierres de taille et les modénatures existantes en bon état (corniches, bandeaux...) seront conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointement devra affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie. Les remplacements ou les compléments se feront en pierre de taille de pays (calcaire beige).
- Les murs en moellons seront enduits, ou resteront en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, même transformés en habitation, pourront restés non enduits.
- Les enduits seront traditionnels à base de chaux et de sable. Ils seront talochés et lissés et non grattés. Les enduits en ciment sont interdits.

Extensions

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.

- Les extensions et adaptations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Des bardages bois pourront être mis en œuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible.
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises ainsi que l'agencement général des ouvertures dans la façade. Les linteaux seront droits ou déladés. Les encadrements de baies seront sans appui saillant.
- Les extensions et adaptations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

Fenêtres et portes

- Les huisseries seront placées en retrait, entre 0,15 et 0,25 mètres par rapport au nu de la maçonnerie.
- Les menuiseries en bon état resteront en bois peint.
- Les matériaux de substitution sont tolérés dans le cas du remplacement de menuiseries en mauvais état ainsi que pour les extensions. En cas de remplacement, les dispositions d'origine doivent être ce
- Les portes pleines en matériaux plastique sont interdites.

Volets

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

Couleurs

- Les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Il est recommandé d'harmoniser la couleur des menuiseries avec celle des portes et volets.

Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions à usage d'habitation

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

L'implantation de la construction doit faire l'objet d'une réflexion préalable en privilégiant une implantation qui s'intègre à l'environnement local :

En secteur bâti : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).

Orientation par rapport au soleil : privilégier dans la mesure du possible une implantation bien orientée par rapport au soleil (pièces à vivre orientées au sud, sud-est).

Terrains en pente : en cas de terrains en pente, les mouvements de terrains et les terrassements doivent être limités dans toute la mesure du possible.

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, excepté dans les secteurs très humides.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.
- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

Volumes

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

Toiture

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.
- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).
- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.
- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.
- Les souches de cheminées seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

- Les ouvertures seront dans leur majorité plus hautes que larges, excepté pour les ouvertures des combles qui pourront être de forme carrée. D'autres proportions seront acceptées à condition de s'intégrer harmonieusement aux façades (baies vitrées).

Volets et portes

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles,
- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris...
- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.
- Les enduits seront de couleur ton pierre de pays et de finition "taloche lissé" ou "gratté fin".
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...), il n'y a pas d'obligation de se clore. Dans les hameaux, il n'y a pas de tradition de clôture.

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

☛ Les clôtures sur rue

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés avec un enduit ton pierre de pays en harmonie avec la façade. L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique et doublé d'une haie.
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie.
- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

☛ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13),
- D'un grillage discret (sans socle en parpaing, ni pilier en ciment visibles) confondu ou non dans une haie,

- D'une barrière en bois, doublée ou non d'une haie.

Portails neufs (dont piliers)

- Les piliers doivent rester discrets : les effets de style et les maçonneries importantes (exceptées celles en moellons de pays et pierres de taille) ne sont pas autorisés.
- Lorsque les portails sont implantés en retrait par rapport à la clôture, les retours jusqu'au portail doivent être traités comme la clôture.
- *Les portails en matériaux plastiques ne sont pas recommandés.*

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / Voir liste en annexe du règlement

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs (à l'exception des murs en pierre de pays) doivent être recouverts d'un enduit ton pierre de pays ou d'un bardage en bois.
- Pour les petits abris et locaux techniques de moins de 9m² de SHOB, les bardages métalliques sont autorisés.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.

Constructions de bâtiments d'activité agricoles et d'équipements publics

☛ Constructions neuves

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.

☛ Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays

- La restauration et l'adaptation des bâtiments agricoles anciens en pierre et moellons de pays devront faire l'objet d'une attention particulière et tenter de respecter au mieux les dispositions d'origine (hauteurs, matériaux, ouvertures) en respectant le cadre réglementaire du présent article qui concerne « les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions ». Cependant, un assouplissement est apporté concernant les toitures qui, dans le cadre de la restauration d'une toiture en très mauvais état ou dans le cadre d'une extension, pourra se faire en support ondulé d'un ton s'apparentant à celui des tuiles traditionnelles.

Éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe du règlement)

Bâti ancien à protéger :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

Voir description des éléments dans le rapport de présentation.

Article N 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Article N 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- **Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
 - les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdre, séquoia, marronniers...),
 - Les vergers.
 - Les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis,
 - **et plus particulièrement les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe du règlement).**

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe du règlement :

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Espaces Boisés Classés :

- Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe du règlement).

Prairies naturelles, ripisylve, berges, mares, canaux

Voir objectifs de gestion du site Natura 2000.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article N 14 Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas institué de COS.

TITRE III / ANNEXES

Annexe 1 : Emplacements réservés

Annexe 2 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

Annexe 3 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)

Annexe 4 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel

Annexe 5 : Définition des annexes à l'habitation

Annexe 6 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7 du C.U

Annexe 7 : Espaces Boisés Classé

Annexe 8 : Végétaux recommandés

Annexe 9 : Zone Natura 2000/Articles L 414-4 et R 414-19 du Code de l'Environnement

Annexe 10 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols

Annexe 11 : Sanctions et infractions aux règles édictées par le P.L.U

Annexe 1 : Emplacements réservés

L'article L. 123-1 8° du Code de l'Urbanisme précise que les P.L.U peuvent « Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont représentés sur les plans de zonage par une trame hachurée dense. Leur superficie et leur bénéficiaire figurent également sur un tableau en légende du plan de zonage.

Liste des emplacements réservés pour voie, ouvrage et espaces publics			
N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'un sentier piétonnier de liaison entre le secteur de Beillant et les équipements publics du bourg	La commune	965 m ²
2	Aménagement d'une liaison piétonne de desserte de la zone AU des Dénérades	La commune	445 m ²

Annexe 2 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 3 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales)

Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

(Loi du 8 avril 1898 art. 1 Bulletin des lois, 12° s., B 1970, n° 34577)

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe 4 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel

Distances minimales conseillées

- 5 mètres d'une habitation
- 3 mètres d'une limite de propriété
- 3 mètres d'un arbre

Distance obligatoire

- 35 mètres d'un puits, d'un forage ou d'une source destiné à l'alimentation humaine (obligatoire).

Coordonnées des services gestionnaires :
Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime :
ZI l'Ormeau de Pied, BP 51717119 SAINTES Cedex / Tel : 05 46 92 39 00

Annexe 5 : Définition des annexes

Définition d'une annexe : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

Sont considérés comme annexe :

- Abri de jardin
- Garage isolé
- Piscine
- Local technique de piscine
- Serre à usage non professionnel

Annexe 6 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

A/ Application réglementaire prévue par le Code de l'Urbanisme et interprétation

Article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

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

Article R. 123-9 11° du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;

Pour les éléments bâtis ou naturels :

En application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Interprétations des services instructeurs

La préservation des éléments identifiés justifie une interprétation stricte de l'application du présent règlement et peut également justifier des refus ou modifications d'autorisation sans pour autant que le cas concerné soit spécifiquement pris en compte par le règlement.

Par exemple, l'implantation d'un bâtiment agricole dans un secteur identifié au L. 123-1 7° peut être refusé pour un motif d'incompatibilité avec l'objectif de préservation du site, même si les bâtiments sont autorisés dans la zone ou le secteur.

Etablissement de procès-verbaux en cas d'infraction

Dans le cas d'un non respect du champ d'application de l'article L. 123-1 7° ou si une intervention est très urgente (travaux projetés à court terme ou en cours), le maire (ou tout autre agent ou officier ayant cette compétence) peut dresser un procès verbal à l'auteur des travaux ayant pour effet la destruction d'un élément identifié ou le non respect des prescriptions réglementaires (application des articles L. 160-1 et L. 480-1 du Code de l'urbanisme / voir annexe 13 du règlement).

B / Identification par le Plan de zonage

Le plan de zonage identifie trois type d'éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme :

- Ensembles ou éléments boisés à protéger/ identification par une trame hachurée composée de ronds
- Ensembles bâtis à protéger/ identification par une trame hachurée continue
- Eléments bâtis isolés à protéger / identification par une étoile

C/ Application réglementaire spécifique

Le règlement du PLU de St Sever définit des prescriptions réglementaires aux articles 11 et 13 du règlement

Articles 11 des zones concernées :

Outre le champ d'application réglementaire du Code de l'Urbanisme, le règlement définit des prescriptions réglementaires spécifiques aux éléments bâtis identifiés (hachures continues).

Articles 13 des zones concernées :

Les éléments boisés indépendants d'un ensemble bâti (trame hachurée discontinue) sont identifiés principalement afin de garantir la préservation :

- de haies bocagères ou bosquets situés dans des secteurs constructibles (U ou AU) pour leur intérêt paysager et leur rôle d'intégration des constructions neuves,
- de haies ou boisements situés en zone agricole (A) ou naturelle Np et qui sont amenés à évoluer pour des raisons d'entretien (exemple : restauration des mares dans le bois des côts) ou afin de faciliter l'activité agricole et notamment la création ou le maintien d'accès aux parcelles des prairies pâturées.

Dans les zones U et AU, cette protection suppose que les constructions autorisées doivent s'adapter aux boisements identifiés sans pour autant interdire strictement leur suppression. Leur remplacement par des essences similaires est autorisé.

Dans les zones A et Np, cette protection suppose un maintien des boisements en autorisant cependant la suppression de quelques sujets en vue de créer des accès ou de réaliser des travaux d'entretien.

D/ Détail des éléments bâtis identifiés et des objectifs de protection

Voir également le rapport de présentation pour les aperçus (page 70)

Type d'élément	Situation	Description	Objectifs de protection
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu	Secteur de Chez Durand situé en bordure de la rue de Saintonge sur les parcelles 186 et 187	- Maisons de maîtres et dépendances très bien conservées et non artificialisées. - Présence d'éléments de petit patrimoine (timbre, auvent), - Abords paysagers de qualité (cour engazonnée, haies, bosquets).	Maintien des composantes existantes.
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu	Secteur du bourg : ensemble bâti vacant (parcelles 190, 191 et 192) et immeuble accolé à l'église (parcelle 193)	- Ensemble bâti dense vacant implanté en bordure de la RD 128 et d'une prairie humide. Bâti bien conservé. Grand intérêt paysager du secteur et vue ouverte sur l'église depuis la RD 128. - Dépendance accolée à l'église bien restaurée.	- Ensemble vacant : gestion attentive en cas de restauration. Conservation des bâtiments en l'état sans affecter la volumétrie et les ouvertures. Maintien des vues ouvertes (pas d'occlusion visuelle par des haies denses ou des murs maçonnés en bordure de voie. - Gestion attentive des opérations de rénovation compte tenu de la situation du bâti accolé à l'église.
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu	Ensembles bâtis en bordure de la rue de Saintonge au lieu dit Le Bourg sur les parcelles 173, 1437 et 176	- Bâtisse très ancienne vacante située à l'angle de la RD 128 et de la rue de la Tagnière. - Ensemble bâti imposant et jardin associé. Bâtiments de dépendances, chais, mur d'enceinte en pierre de pays, porche...	- Bâti vacant : gestion attentive des opérations de rénovation. - Maintien des composantes existantes.
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu	Ensemble bâti au lieu dit Le Bourg sur la parcelle 170	Maison de maître et dépendances imposantes et très bien restaurées et non artificialisées. Tuiles plates sur toiture à quatre pans. Parc sans arbre remarquable mais bel ensemble	Maintien des composantes existantes.
Élément isolé identifié par une étoile	Puits en bordure de la rue de Chez Moraud, parcelle 1165		Maintien des composantes existantes
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu	Maison de maître Chez Chagnaux, parcelle 1243	Maison de maître bien restaurée. Typologie particulière (corps principal prolongé d'ailes latérales). Très beau parc planté et entretenu par le propriétaire. Mare.	Maintien des composantes existantes

Ensemble bâti identifié par un hachuré continu	La Clerjauderie, parcelle 105	Imposant ensemble linéaire (maison et dépendance) présentant des façades riches en détail (modénatures, corniches...). Présence de plusieurs timbres. Les bâtiments sont partiellement artificialisés tout comme les abords (volets roulants avec coffres apparents, enduit rigide, hangar métallique, cour dés herbée).	Les opérations de restauration devront veiller à préserver les éléments de façade et à endiguer l'artificialisation des bâtiments et abords.
Ensemble bâti identifié par un hachuré continu	La Ménardrie parcelle 103	Imposante demeure de différentes typologies avec de nombreux détails en façades (linteaux droits et arrondis, clé), trois niveaux. Parc dégradé par la tempête mais présence de beaux sujets de grande bampleur tels des peupliers et un grand tilleul. Mur d'enceinte en pierre de taille, portail et grille métallique.	Maintien des composantes existantes
Ensemble bâti identifié par un hachuré contenu	Chez Bouyer : ensembles bâtis des deux côtés de la rue de Reutin des Bois sur les parcelles 90, 91 et 92	- Parcelle 90 : Ensemble bâti aveugle implanté en alignement de la rue Reutin des Bois. Fleurissement du pied de mur. Cour intérieure accessible par un porche. - Parcelles 91 et 92 : imposantes maisons de maîtres avec dépendances, très beau chêne dans cours sur parcelle 91, murs <u>d'enceinte et portails en pierre de pays...</u>	Maintien des composantes existantes
Ensemble bâti identifié par un hachuré contenu	Chez Tapon - parcelles 110, 102, 141, 112 et 142 - parcelles 116, 109, 140 et 133	- Ensembles bâtis composés d'une demeure imposante du XIXème (volume imposant visible de loin, toiture complexe avec ardoises, détails en façade, portail imposant... Maisons charentaises anciennes bien restaurées avec abords paysagers de qualité et portail.	Maintien des composantes existantes
Ensemble bâti identifié par un hachuré contenu	Hameau de Chantemerle en entier (partie ancienne)	Bâti de grande qualité bien restauré dans l'ensemble et peu artificialisé. Absence de constructions neuves. Ruelle étroite de grande qualité (pieds de mur fleuris et engazonnés), petit patrimoine (puits, timbres, porches) <u>et beaux arbres (chêne).</u>	Maintien des composantes existantes : bâti ancien et traitement simple des ruelles (accotement fleuris et engazonnés)
Ensemble bâti identifié par un hachuré contenu	Maison charentaise située en entrée sud de Beillant Ouest (parcelles <u>826, 926 et 731).</u>	Bel ensemble bâti qui valorise l'entrée sud du bourg de Beillant. Bâti peu artificialisé.	Maintien des composantes existantes Attention à la gestion du jardin et des éventuelles constructions annexes.
Ensemble bâti identifié par un hachuré contenu	Château Bouyer, parcelles 125, 126 et 67 en partie	Belle et imposante demeure bourgeoise Puits	Maintien des composantes existantes Attention à la gestion des clôtures : éviter les haie denses composés de conifères et les grillages voyants

Annexe 7 : Espaces Boisés Classés

Extrait de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme :

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer," qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôture, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumise à autorisation.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un P.O.S. rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par un document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager

le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un P.L.U. a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n°63.810 du 6 août 1963.

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421.2.1 et L. 421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421.9 sont alors applicables.
- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Extrait de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 1979 fixant les coupes d'arbres exemptées d'autorisation préalable dans les espaces boisés classés :

Sont dispensés de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une des catégories ci-dessous :

Catégorie 1 : coupes d'amélioration (nettoiement et éclaircies) de peuplements de futaie régulière, effectuées à une rotation minimale de cinq ans et prélevant au maximum le tiers du volume sur pied.

Catégorie 2 : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de trois hectares sous réserve que l'état boisé soit reconstitué dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation et qu'aucune coupe rase contigüe ne soit pratiquée dans ce délai sur la même propriété.

Catégorie 3 : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de quatre hectares sous réserve de la reconstitution de peuplements de productivité au moins équivalente dans un délai de cinq ans à compter du début de l'exploitation.

Catégorie 4 : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de quatre hectares à condition que l'ensouchement soit soigneusement respecté pour permettre la production des rejets.

Catégorie 5 : coupes des taillis sous futaie d'une surface maximale de quatre hectares prélevant moins de 50 % du volume des réserves existant avant la coupe et à condition que la dernière coupe sur la surface parcourue remonte à plus de 25 ans.

Annexe 8 : Végétaux recommandés

A/ FLEURISSEMENT EN PIED DE MUR DES CLÔTURES OU HABITATIONS : **(voir document de sensibilisation)**

Rosés trémières, soucis, valériane, orpin, lavande, rosiers, romarin, acanthe, marguerite, chardon bleu, belle de nuit, pavot de Californie, lavatère, capucine, iris, pois de senteur, jasmin, passiflore, anémone, arbre au poivre ...

B/ PLANTES GRIMPANTES ASSOCIEES AU BATI :

Rosiers, glycines, vigne, pois de senteur, jasmin, chèvrefeuille, passiflore, renouée (espèce envahissante), solanum...

C/ LES HAIES CHAMPÊTRES :

Combiner les essences caduques, persistantes et fleuries pour des associations plus harmonieuses et qui participent à la biodiversité.

☛ Végétaux à feuillage caduque (qui perdent leurs feuilles en hiver) :

- Erable champêtre
- Charme
- Hêtre
- Noisetier (très bon pour la biodiversité)
- Sorbier
- Robinier
- Chêne pédoncule
- Sureau noir

☛ **Végétaux fleuries :**

- Abélia grandiflora (arbuste décoratif au feuillage abondant, fleurs blanches)
- Buddleia / arbre aux papillons (abondante floraison, facile à cultiver)
- Aubépine (floraison blanche en mai)
- Lilas (fleurs parfumées)
- Eglantier
- Genêt / Cytisus (fleurs jaunes)
- Forsythia (floraison exubérante jaune au printemps)
- Céanothe (très décoratif, floraison bleue ou blanche)
- Seringat (très décoratif, floraison blanche et parfumée)
- Viorne (feuillage très décoratif)
- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Chèvrefeuille (très odorant)

☛ **Végétaux à feuillage persistant (feuillage tout au long de l'année / alternative au thuyas, essences à combiner avec des essences fleuries) :**

- Laurier tin (belle floraison en hiver)
- Laurier sauce (pour haie taillée)
- Pittosporum tobira (arbuste à fleurs blanches)
- Eleagnus Ebengei (pour haie taillée, croissance rapide, feuillage argenté)
- Buis (pour haie taillée, croissance très lente)
- Houx (pour haies taillées défensives, décoratives par des fruits rouges en hiver)
- Fusain du Japon (pour haies taillées décoratives, croissance rapide)
- Osmanthus (jolies haies touffues très odorantes et vert foncé)
- Arbousier (haie libre décorative par sa floraison)
- Aucuba du Japon (arbuste rustique au feuillage panaché)
- Troènes (croissance très rapide)
- Viorne (feuillage très décoratif)

EVITER LES ESSENCES TROP DENSES : prunus (laurier cerise), cupressus (cyprès), thuyas

D / LES ARBRES DANS LE JARDIN ET LES ESPACES PUBLICS

Privilégier les plantations devant la maison, côté rue, pour embellir l'ambiance du village.

☛ Arbres fruitiers : amandier, pêcher, noyer, poirier sauvage, cerisier, olivier de bohème, figuiers...

☛ Arbre tige grand développement (arbres d'alignement le long des voies principales ou en arbres isolés dans les espaces verts et jardins) : tilleul argenté, marronnier, platanes d'orient, frêne, charme, chêne vert, pin parasol, pin maritime, érable, paulownia impérial, chêne, orme,...

Annexe 9 : Zone Natura 2000 / Articles L 414-4 et R 414-19 du Code de l'Environnement

Article L 414-4 du Code de l'Environnement :

I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent.

II. - L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site.

III. - Toutefois, lorsqu'il n'existe pas d'autre solution que la réalisation d'un programme ou projet qui est de nature à porter atteinte à l'état de conservation du site, l'autorité compétente peut donner son accord pour des raisons impérieuses d'intérêt public. Dans ce cas, elle s'assure que des mesures compensatoires sont à la charge du bénéficiaire des travaux, de l'ouvrage ou de l'aménagement. La Commission européenne en est tenue informée.

IV. - Lorsque le site abrite un type d'habitat naturel ou une espèce prioritaire qui figurent, au titre de la protection renforcée dont ils bénéficient, sur des listes arrêtées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, l'accord mentionné au III ne peut être donné que pour des motifs liés à la santé ou à la sécurité publique ou tirés

des avantages importants procurés à l'environnement ou, après avis de la Commission européenne, pour d'autres raisons impératives d'intérêt public.

Article R 414-19 du Code de l'Environnement :

(Décret n°2006-922 du 26 juillet 2006 art. 5 Journal Officiel du 27 juillet 2006)

Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du présent code font l'objet d'une évaluation de leurs incidences éventuelles au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 qu'ils sont susceptibles d'affecter de façon notable, dans les cas et selon les modalités suivants :

1° S'agissant des programmes ou projets situés à l'intérieur du périmètre d'un site Natura 2000 :

a) S'ils sont soumis à autorisation au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 et donnent lieu à ce titre à l'établissement du document d'incidences prévu au 4° de l'article 2 du décret n°93-742 du 29 mars 1993 modifié ;

b) S'ils relèvent d'un régime d'autorisation au titre des parcs nationaux, des réserves naturelles ou des sites classés, prévus respectivement par les articles L. 331-3, L. 332-9 et L. 341-10 ;

c) S'ils relèvent d'un autre régime d'autorisation ou d'approbation administrative et doivent faire l'objet d'une étude ou d'une notice d'impact au titre des articles L. 122-1 à L. 122-3 et des articles R. 122-1 à R. 122-16 ;

d) Si, bien que dispensés d'une étude ou d'une notice d'impact par application des articles R. 122-4 à R. 122-9, ils relèvent d'un régime d'autorisation ou d'approbation et appartiennent à l'une des catégories figurant sur une liste arrêtée, en association avec le comité de pilotage Natura 2000, par le ou les préfets des départements concernés ou, le cas échéant, par l'autorité militaire compétente. Cette liste est arrêtée pour chaque site ou pour un ensemble de sites, en fonction des exigences écologiques spécifiques aux habitats et aux espèces pour lesquels le ou les sites ont été désignés. Elle distingue les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements des programmes de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements. Pour ces derniers, une évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants. Elle est affichée dans chacune des communes concernées et publiée au Recueil des actes administratifs, ainsi que dans un journal diffusé dans le département.

Dans tous les cas, l'évaluation porte également, le cas échéant, sur l'incidence éventuelle du projet sur d'autres sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés de façon notable par ce programme ou projet, compte tenu de la distance, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature et de l'importance du programme ou du projet, des caractéristiques du ou des sites et de leurs objectifs de conservation.

2° S'agissant des programmes ou projets situés en dehors du périmètre d'un site Natura 2000 : si un programme ou projet, relevant des cas prévus au a) et au c) du 1° ci-dessus, est susceptible d'affecter de façon notable un ou plusieurs sites Natura 2000, compte tenu de la distance, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature et de l'importance du programme ou du projet, des caractéristiques du ou des sites et de leurs objectifs de conservation.

Annexe 10 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols

Article R112-2 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-739 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n° 87-1016 du 14 décembre 1987 art. 1 Journal Officiel du 19 décembre 1987)

(Décret n° 88-1151 du 26 décembre 1988 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 1988 en vigueur le 1er janvier 1989)

(Décret n° 2000-1272 du 26 décembre 2000 art. 1 Journal Officiel du 28 décembre 2000)

(Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 art. 10 Journal Officiel du 18 mai 2006 en vigueur le 1er janvier 2007)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas

échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme

(Décret n°77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977)

(Décret n°83-813 du 9 septembre 1983 art. 2 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n°96-717 du 9 août 1996 art. 3 III Journal Officiel du 14 août 1996)

(Décret n°98-913 du 12 octobre 1998 art. 30, art. 40 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n°2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n°2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 VIII Journal Officiel du 13 juin 2004)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans des conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévues à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

Annexe 11 : Sanctions et infractions aux règles édictées par le P.L.U

Article L160-1 du Code de l'urbanisme

En cas d'infraction aux dispositions des projets d'aménagement et des plans d'urbanisme maintenus en vigueur dans les conditions énoncées soit à l'article L. 124-1, soit à l'article L. 150-1 (2^e alinéa), ou en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme, les articles L. 480-1 à L. 480-9 sont applicables, les obligations visées à l'article L. 480-4 s'entendant également de celles résultant des projets et plans mentionnés ci-dessus.

Les sanctions édictées à l'article L. 480-4 s'appliquent également :

a) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en méconnaissance des obligations imposées par les articles L. 111-1 à L. 111-1-4, L. 111-3 et L. 111-5-2 ainsi que par les règlements pris pour leur application ;

b) En cas de coupes et d'abattages d'arbres effectués en infraction aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 130-1, sur les territoires des communes, parties de communes ou ensemble de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ;

c) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux dispositions de l'article L. 142-11 relatif à la protection des espaces naturels sensibles des départements ;

d) En cas d'exécution de travaux ou d'utilisation du sol en infraction aux prescriptions architecturales ou aux règles particulières édictées dans une zone d'environnement protégé en application de l'article L. 143-1 (alinéa 2).

Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 252-1 du code rural, peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction aux alinéas premier et second du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles les associations visées à l'alinéa précédent pourront être agréées. Dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, la procédure associations inscrites depuis trois ans au moins.

La commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et constituant une infraction aux dispositions du présent article.

Article L480-1 du Code de l'Urbanisme

Les infractions aux dispositions des titres 1er, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire.

Les infractions visées à l'article L. 480-4 peuvent être constatées par les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé des monuments historiques et des sites, et assermentés, lorsqu'elles affectent des immeubles compris dans un secteur sauvegardé ou soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques ou de la loi du 2 mai 1930 relative aux sites et qu'elles consistent, soit dans le défaut de permis de construire, soit dans la non-conformité de la construction ou des travaux au permis de construire accordé. Il en est de même des infractions aux prescriptions établies en application des articles L. 522-1 à L. 522-4 du code du patrimoine.

Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 160-1 et L. 480-4, ils sont tenus d'en faire dresser procès verbal.

Copie du procès-verbal constatant une infraction est transmise sans délai au ministère public.

Toute association agréée de protection de l'environnement en application des dispositions de l'article L. 252-1 du code rural peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'alinéa 1er du présent article et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

La commune peut exercer les droits reconnus à la partie civile, en ce qui concerne les faits commis sur son territoire et constituant une infraction à l'alinéa premier du présent article.

NOTA : (1) La loi du 31 décembre 1913 a été partiellement abrogée par le 3° de l'article 7 de l'ordonnance n° 2004-178 {sauf réserves énoncées par le 2° de l'article 8 de ladite ordonnance}, et codifiée dans le code du patrimoine.

(2) L'article 2 de la loi n° 2001-44 a été abrogé par le 22° de l'article 7 de la même ordonnance, sauf réserves énoncées par le 11° de l'article 8 de la même ordonnance.

Article L480-2 du Code de l'Urbanisme

L'interruption des travaux peut être ordonnée soit sur réquisition du ministère public agissant à la requête du maire, du fonctionnaire compétent ou de l'une des associations visées à l'article L. 480-1, soit, même d'office, par le juge d'instruction saisi des poursuites ou par le tribunal correctionnel.

L'autorité judiciaire statue après avoir entendu le bénéficiaire des travaux ou l'avoir dûment convoqué à comparaître dans les quarante-huit heures. La décision judiciaire est exécutoire sur minute et nonobstant toute voie de recours.

Dès qu'un procès-verbal relevant l'une des infractions prévues à l'article L. 480-4 a été dressé, le maire peut également, si l'autorité judiciaire ne s'est pas encore prononcée, ordonner par arrêté motivé l'interruption des travaux. Copie de cet arrêté est transmise sans délai au ministère public.

L'autorité judiciaire peut à tout moment, d'office ou à la demande, soit du maire ou du fonctionnaire compétent, soit du bénéficiaire des travaux, se prononcer sur la mainlevée ou le maintien des mesures prises pour assurer l'interruption des travaux. En tout état de cause, l'arrêté du maire cesse d'avoir effet en cas de décision de non-lieu ou de relaxe.

Le maire est avisé de la décision judiciaire et en assure, le cas échéant, l'exécution.

Lorsque aucune poursuite n'a été engagée, le procureur de la République en informe le maire qui, soit d'office, soit à sa demande de l'intéressé, met fin aux mesures par lui prises.

Le maire peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés ou du matériel de chantier.

La saisie et, s'il y a lieu, l'apposition des scellés sont effectuées par l'un des agents visés à l'article L. 480-1 qui dresse procès-verbal.

Les pouvoirs qui appartiennent au maire, en vertu des alinéas qui précèdent, ne font pas obstacle au droit du représentant de l'Etat dans le département de prendre, dans tous les cas où il n'y aurait pas été pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, toutes les mesures prévues aux précédents alinéas.

Dans le cas de constructions sans permis de construire ou de constructions poursuivies malgré une décision de la juridiction administrative ordonnant qu'il soit sursis à l'exécution du permis de construire, le maire prescrira par arrêté l'interruption des travaux ainsi que, le cas échéant, l'exécution, aux frais du constructeur, des mesures nécessaires à la sécurité des personnes ou des biens ; copie de l'arrêté du maire est transmise sans délai au ministère public. Dans tous les cas où il n'y serait pas pourvu par le maire et après une mise en demeure adressée à celui-ci et restée sans résultat à l'expiration d'un délai de vingt-quatre heures, le représentant de l'Etat dans le département prescrira ces mesures et l'interruption des travaux par un arrêté dont copie sera transmise sans délai au ministère public.

Dans le cas où le représentant de l'Etat dans le département fait usage des pouvoirs qui lui sont reconnus par les alinéas 9 et 10 du présent article, il reçoit, au lieu et place du maire, les avis et notifications prévus aux alinéas 5 et 6.

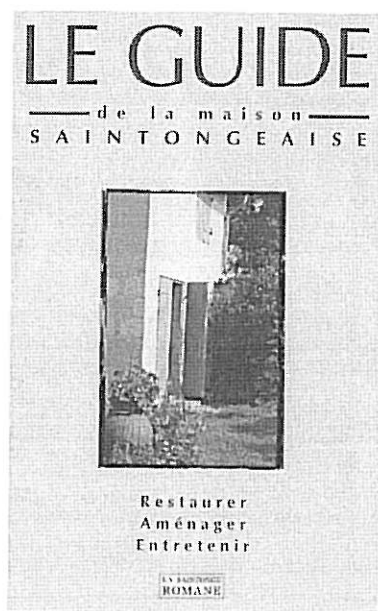
Article L480-3 du Code de l'Urbanisme

En cas de continuation des travaux nonobstant la décision judiciaire ou l'arrêté en ordonnant l'interruption, une amende de 75 000 euros et un emprisonnement de trois mois, ou l'une de ces deux peines seulement, sont prononcés par le tribunal contre les personnes visées à l'article L. 480-4 (2. alinéa).

Commune de Saint Sever de Saintonge

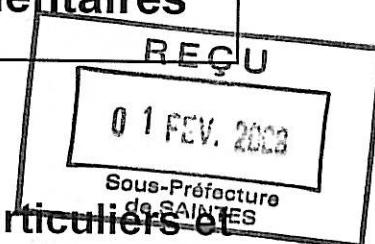
Plan Local d'Urbanisme

Pièce annexe n°6.6 : Recommandations et illustrations des prescriptions réglementaires



Document à destination des particuliers et des aménageurs ciblé sur la construction neuve.

Pour les opérations de restauration du bâti ancien, consultez le « Guide de la maison saintongeaïse » disponible en mairie



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 08.06.1984	Le 17.06.1987	Le 18.02.1988	Le 03.11.1988
Mise à jour		Arrêté préfectoral du 15.12.1997		
Modification				Le 28.05.1998
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 23.02.2005	Le 22.11.2006		Le 16.01.2008

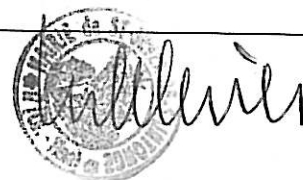
Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : Le 16 janvier 2008

Le Maire : Michel CELERIER

Etude réalisée par :

B. E. PERNET S.A.R.L.
Architecture - Urbanisme - Economie
16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
Tél: 05 46 45 43 44 - Tél. urba. : 05 46 50 43 13
Fax: 05 46 45 43 54 - email : b.e.pernet@wanadoo.fr

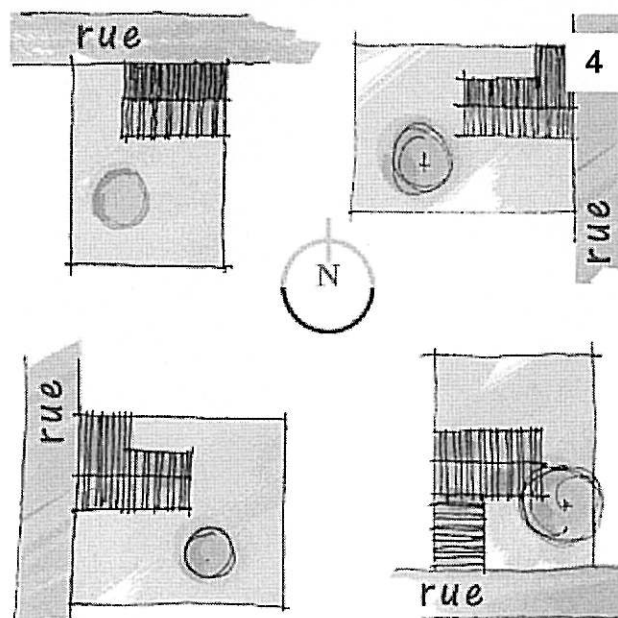
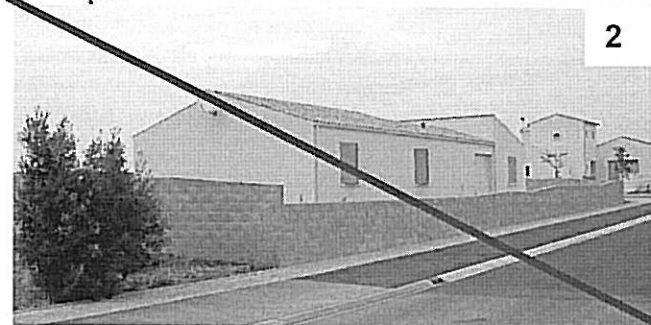
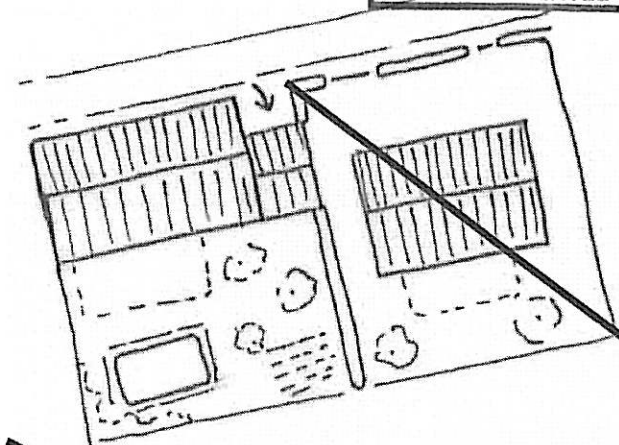


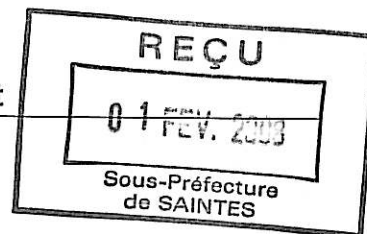
Eviter :

- Eviter les implantations en milieu de parcelle privative (perte d'espace, perte d'intimité, difficultés ultérieures à réaliser des extensions ou constructions annexes, banalisation du paysage bâti) / illustration 1 (maison de droite) et 2.
- Pour les règlements de lotissement, éviter d'instituer des règles de recul uniformes (ex : recul imposé de 5 mètres pour tous les lots) qui contribuent à banaliser le paysage bâti.

Favoriser :

- Favoriser une certaine densité urbaine afin d'économiser les réserves de terrains constructibles.
- En secteur dense ou semi-dense (lotissement, bourgs), favoriser des implantations en bordure ou à proximité de la voie afin de conforter le caractère urbain et composer de réelles rues, sans établir de règles uniformes / illustration 3.
- En secteur naturel ou semi-dense : conserver au mieux les composantes naturelles du terrain permettant une meilleure intégration de la construction (arbres, haies).
- Favoriser une bonne exposition des pièces à vivre par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies (orientation au sud, sud-est) / illustration 4.
- Pour les plans de composition des lotissements, favoriser un agencement des lots et des règles d'implantation qui favorisent les implantations des constructions au sud / illustration 4.





Sont Interdits :

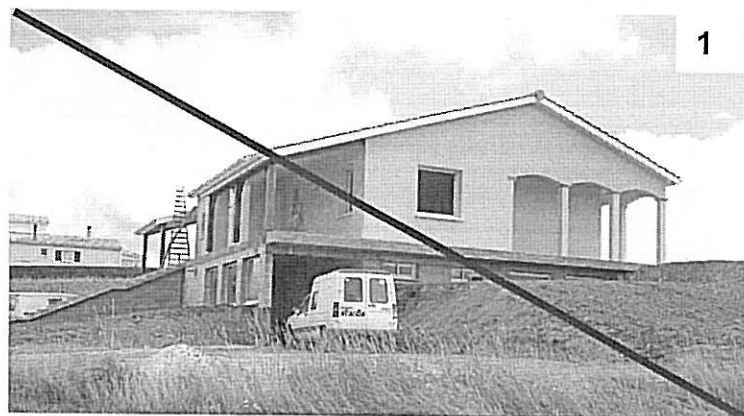
- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées, excepté dans les secteurs inondables / illustration 1.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) / illustration 2.

Eviter :

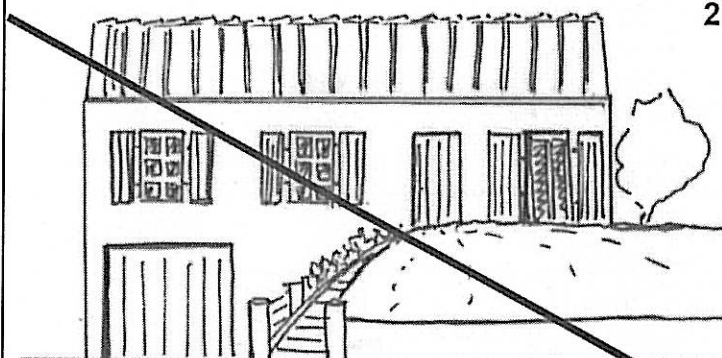
- Les importants mouvements de terrains sur les terrains en pente.
- De traiter le rez de chaussé comme s'il s'agissait d'un sous-sol / illustrations 1 et 2.

Favoriser :

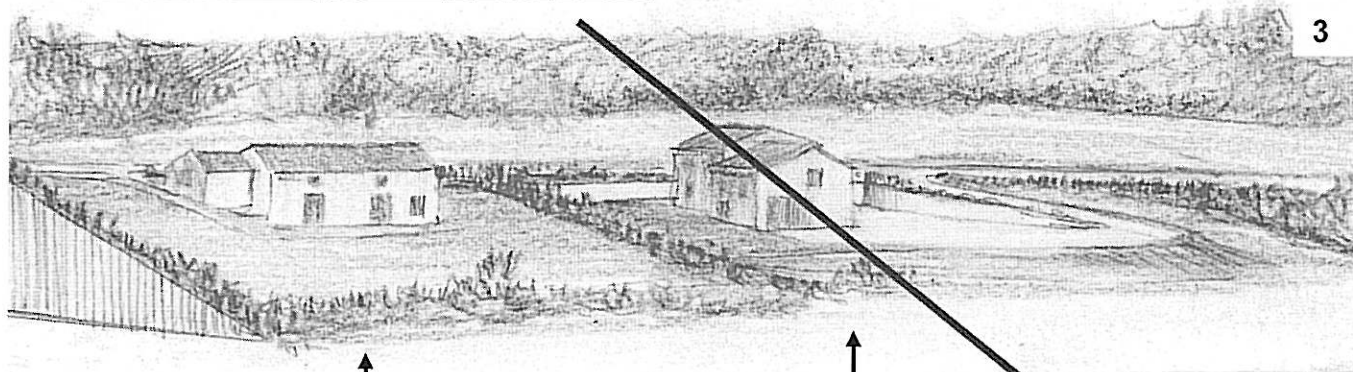
- Les garages implantés dans la continuité de la construction plutôt que les sous-sols (latérale ou à l'arrière).
- Sur les terrains en pente, adosser légèrement la construction à la pente en favorisant une implantation parallèle à la pente (voir schéma du dessous) afin d'éviter les gros mouvements de terrains.
- Sur les terrains en pente, pour les terrasses et le jardin, rattraper le niveau du sol naturel par des petits paliers successifs (petits murs de soutènement en moellons par exemple).



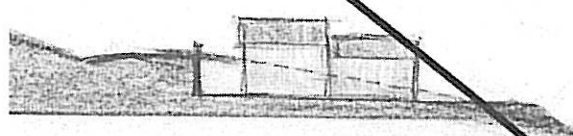
Implantation sur plateforme sur-élevée, importants mouvements de terrains



Remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé.



- Implantation parallèle à la pente.
- Maison adossée contre-terrier (légèrement enterrée).
- Mouvement de terrain réduit au minimum.
- Impact paysager faible.
- Discretion de l'ensemble.



- Implantation perpendiculaire à la pente.
- Plate-forme périphérique.
- Gros mouvements de terre.
- Mur de soutènement.
- Fort impact négatif dans le paysage.

Volumes / article 11 du Règlement

Sont Interdits :

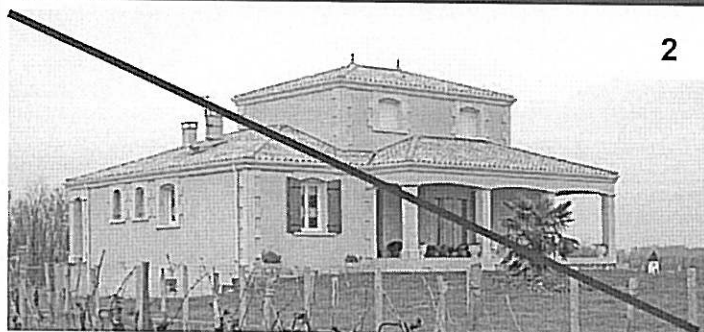
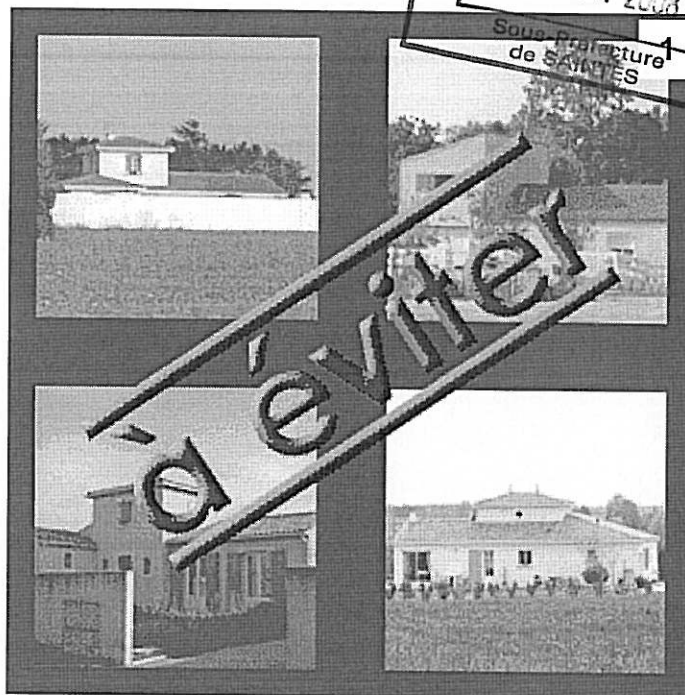
- Les effets de tours / Illustration 1.
- Les références aux architectures étrangères.

Eviter :

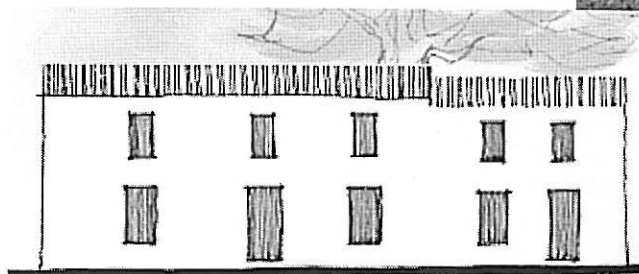
- Les étages partiels et les petits volumes décrochés / Illustration 1.
- Les volumes sophistiqués et éclatés (déperdition énergétique, augmentation du coût de construction) / Illustration 1.
- Les petites arcades et les colonnettes / Illustration 2.

Favoriser :

- Les volumes qui respectent la typologie de l'architecture saintongeaise / Illustrations 1 et 2.
- Les volumes compacts qui permettent en outre de réduire les coûts de construction et de chauffage (meilleures économies d'énergies sur un volume groupé) / Illustrations 1 et 2.
- L'architecture contemporaine et les constructions bio-climatique sous réserve d'un projet de qualité / Illustration 5.



4



Toitures / article 11 du Règlement

Sont Interdits :

- Les toits à quatre pentes pour les volumes en rez de chaussée / Illustration 1.

Eviter :

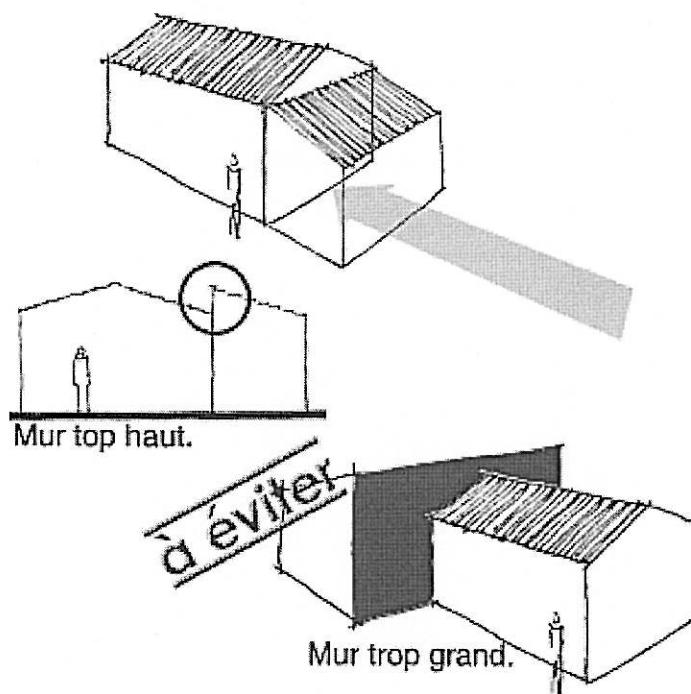
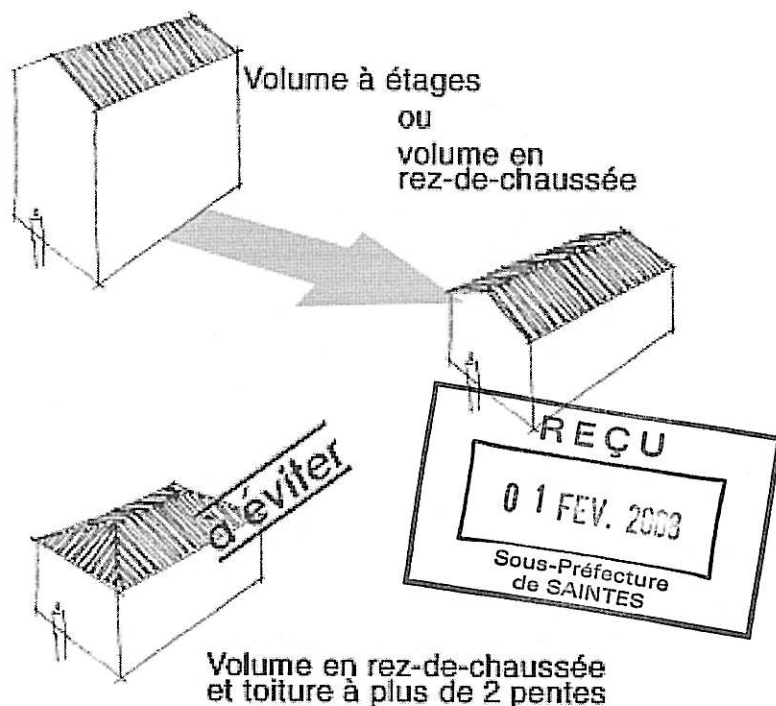
- Les murs trop hauts ou trop grands pour les toits à pente adossée sur une construction existante / Illustration 2.

Sont imposés :

- Les pentes de toit comprises entre 25 et 33 % (excepté pour les constructions contemporaines sous réserve d'un projet de qualité).
- Pour les tuiles, les teintes mélangées anciennes.
- Le positionnement des souches de cheminées proches du faîtage.

Favoriser :

- Les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal ».
- Voir recommandations dans le Guide de la Maison Saintongeaise.



Ouvertures et menuiseries / article 11 du Règlement



Sont Interdits :

- Les coffres des volets roulants visibles / photo 1.
- Pour les couleurs des portes et volets, le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé / photo 2) et les couleurs « criardes » / photo 4.

Eviter :

- Les volants roulants / photo 1.
- Les volets et portes pleines en PVC (surtout sur le bâti ancien) / photo 3.
- Pour les volets et portes en PVC, préférer le blanc (photo 3) aux couleurs qui vieillissent mal au soleil (photo 4).

Sont imposés :

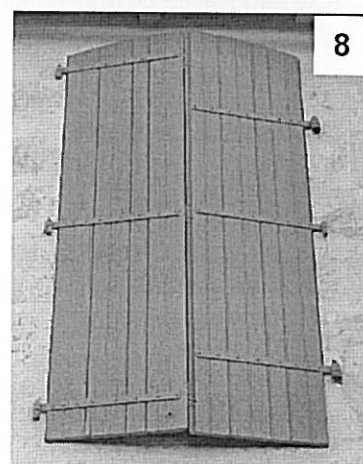
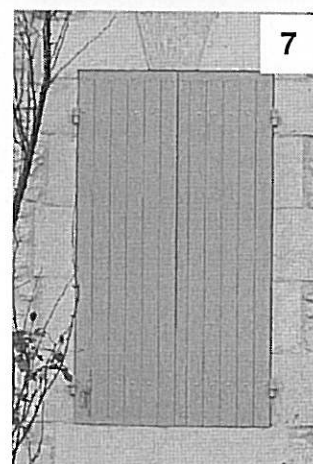
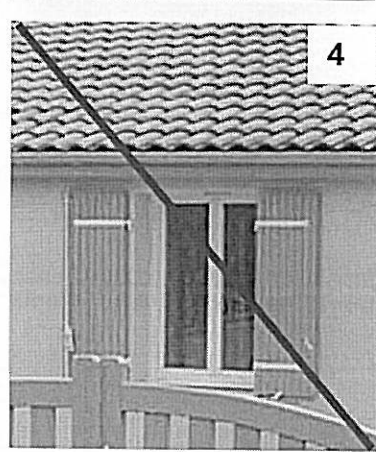
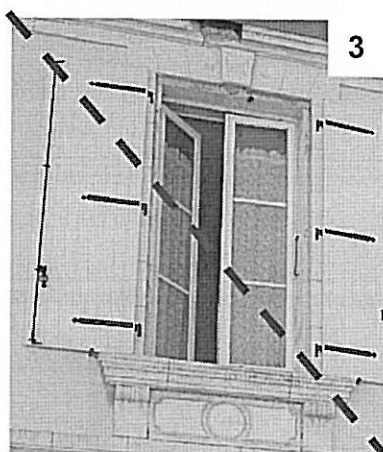
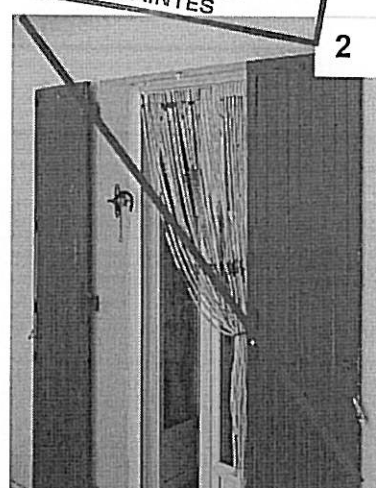
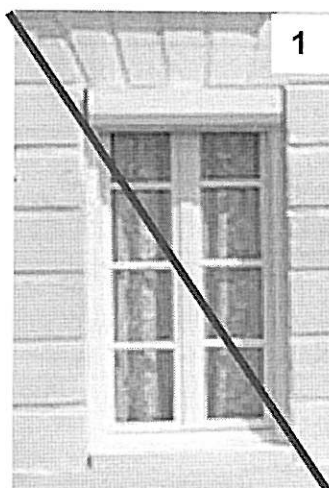
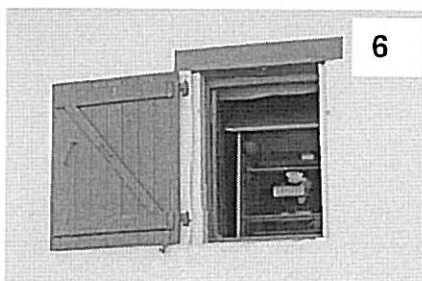
- Les ouvertures plus hautes que larges, (excepté pour les ouvertures des combles qui peuvent être de forme carrée, les baies vitrées et les portes de garage) / Photo 5.

Favoriser :

- Les volets battants en bois peint / photos 5 à 8.
- Les couleurs traditionnelles lumineuses (mais non criardes) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé (photo 8) ou bleu gris (photo 7) / Voir Guide de la maison saintongeaise).

L'utilisation du PVC est déconseillée car c'est un matériau non durable et instable (il est produit à partir du pétrole et de chlore et contient des métaux lourds), généralement non recyclé. Le PVC provoque des troubles sur la santé et dégage des émanations très toxiques en cas d'incendie. Certains pays, comme la Suède, l'ont interdit.

Le marron foncé n'est pas une couleur traditionnelle et tend à artificialiser et attrister les façades des habitations. (photo 2). Des gammes de brun peuvent cependant être utilisées pour les volets et portes en bois (photo 6).



Bâtiments d'activité / article 11 du Règlement

REÇU

01 FEV. 2009

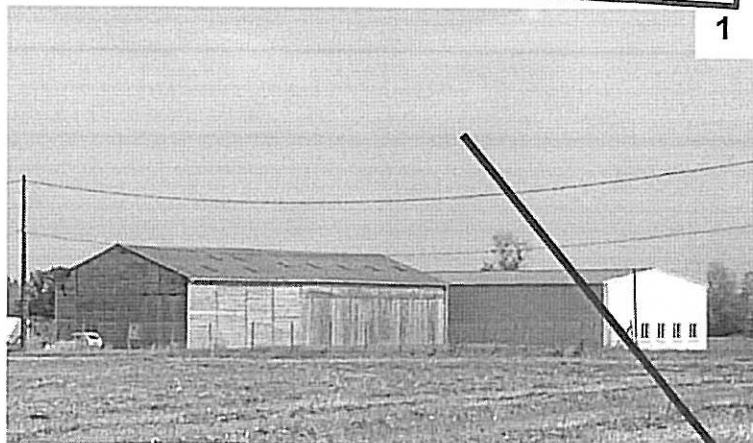
Sous-Préfecture
de SAINTES

Sont Interdits :

- Les teintes vives et très claires pour les bardages et toitures.
- Les volumes sophistiqués.
- Les murs en maçonnerie non enduits (excepté ceux en pierre de pays).

Favoriser :

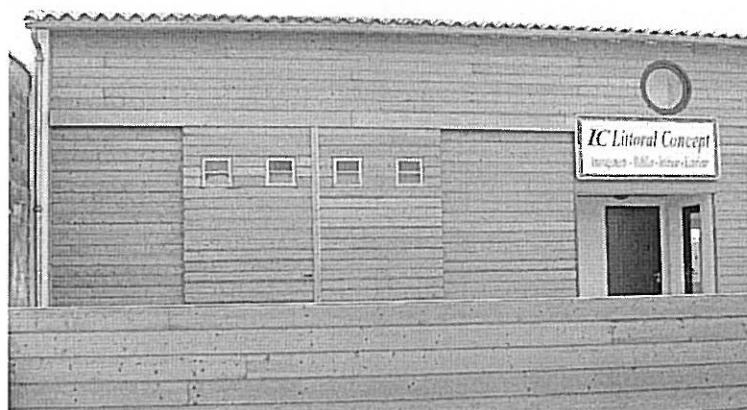
- Les bardages en bois (matériaux écologique et renouvelable qui participe à l'économie locale) / Illustrations 1 et 2.
- Les bardages monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine / Illustration 3.
- En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.



A droite : hangar agricole métallique avec un bardage blanc clair, et donc très visible en hiver (sols nus).

A gauche : bâtiment agricole en bois avec toiture métallique de la même teinte. Grande discrétion, même en hiver.

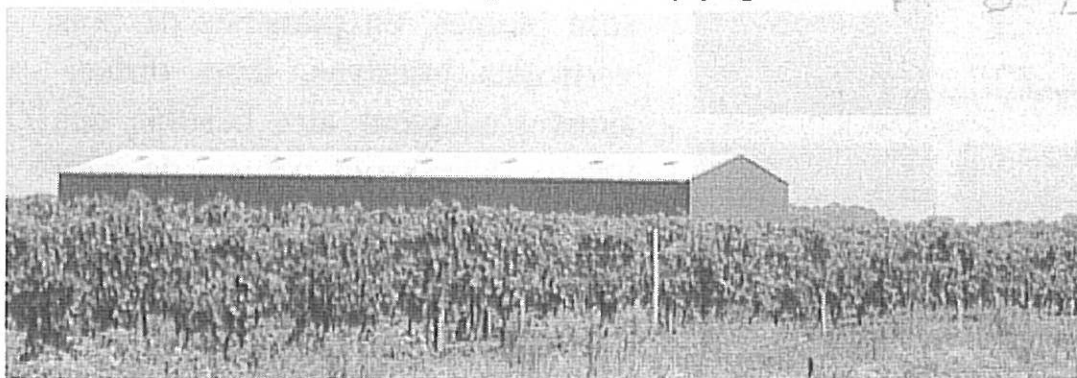
2



Bâtiment d'activité en bois



Exemples de teintes de bardages sombres en paysage ouvert



Les clôtures interdites ou à éviter / article 11 du Règlement**Sont Interdits :**

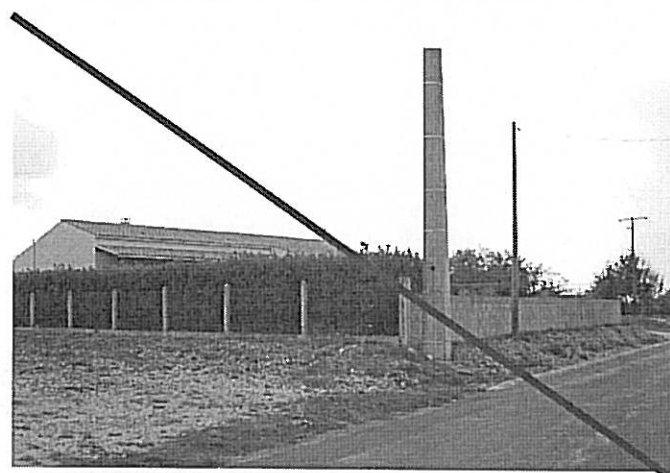
- Les matériaux plastiques comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- Les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles.
- Les grillages avec les maçonneries visibles (socles en parpaing et piliers en ciment voyants).
- Pour les piliers des portails, les maçonneries importantes et les effets de style artificiels sans rapport avec le traitement d'ensemble de la clôture.
- Les maçonneries non enduites (excepté pour les murs en moellon).
- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers.
- Les murs hauts en bordure de voie et en secteur peu dense.

Eviter :

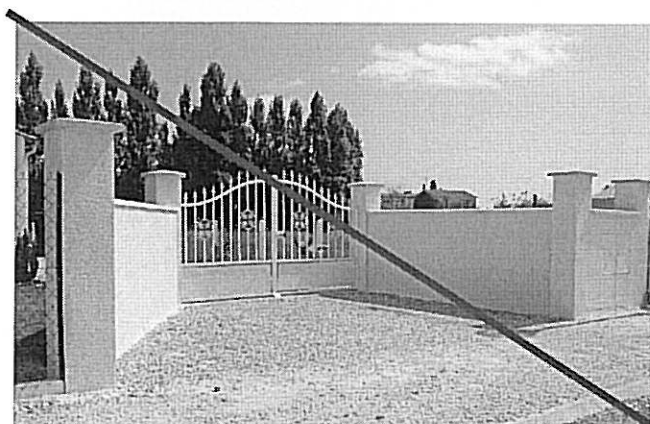
- De recourir à des clôtures maçonnées en paysage ouvert ou secteur peu dense, au profit des clôtures végétales.
- Les murs maçonnés en décrochement sur les terrains en pente (peu esthétiques).
- Les piliers en pierre d'imitation.
- Les portails en matériaux plastiques.



Travées et lisses en PVC



Haie de thuyas, grillage avec socle et piliers en ciment visibles, mur en parpaing non enduit



Piliers de portail en maçonneries imposantes sans lien avec la clôture (grillage).



Mur très haut sur rue en secteur peu dense, haie de thuyas.



Mur en décrochement et pilier en pierres d'imitation

Favoriser :

- Les clôtures végétales composées d'essences locales et diversifiées. Le mélange d'essences persistantes (feuillage toute l'année) et d'essences fleuries assure une bonne intimité et un embellissement des abords de la maison.

En secteur peu dense, les clôtures végétales permettent une meilleure intégration paysagère de la maison.

En fond de parcelle et en limite séparative, les haies peuvent être hautes et plus denses permettant une isolation visuelle et phonique, ainsi qu'une meilleure protection face aux traitements chimiques agricoles.

- Les clôtures maçonnées en pierres de pays (photo du haut) en secteur dense à semi-dense.

- Les clôtures en bois.

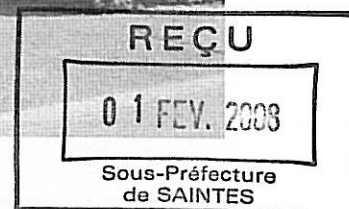
- Les accès ouverts au garage (sans clôture ni portail). L'accès libre ainsi dégagé permet de stationner facilement un à deux véhicules devant la maison.



Accès ouvert, muret en pierres de pays, végétation



Accès ouvert, haie, plantations



Portail en bois peint (harmonie des couleurs avec les volets), haie



Haie bocagère mixte, accotement engazonné



Barrières en bois naturel en limites séparatives
Bureau d'Etudes PERNET



Grillage très discret avec piliers en bois, haie de chêne vert en second rang

Plantations et aménagement des espaces libres / article 15 du Règlement

Réintroduire un « fleurissement vernaculaire » en pieds de murs :

Le **fleurissement « vernaculaire »** peut être défini comme l'implantation spontanée ou voulu de végétaux traditionnellement associés au bâti qui **dépassent le cadre privé du jardin ou de la cour pour « investir » l'espace public** (la rue, la place).

Ce mode de fleurissement, et ce dialogue minéral / végétal, **traditionnel des communes charentaises**, a peu à peu disparu au profit d'un traitement plus « urbain », maîtrisé et standardisé des espaces publics : chaussée, trottoirs, jardinières, désherbant.

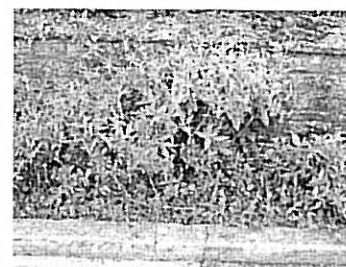
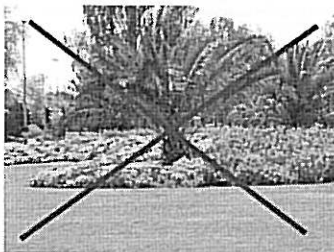
Pourtant, il peut constituer un moyen simple et peu coûteux de valoriser et d'embellir un bourg, parfois de manière spectaculaire, permettant même de forger une véritable identité locale. Que serait l'Ile de Ré sans ses roses trémières ? Pourquoi ces pratiques devraient-elles se limiter aux seuls sites prestigieux (Ile de Ré, Ile d'Aix, Talmont sur Gironde) ?

Des mesures simples, qui demandent une certaine permissivité et une adhésion collective, permettent de réintroduire ces pratiques naturelles (en permettant aux végétaux de s'implanter naturellement) et humaines (par une volonté communale, aussi bien de la part de la municipalité que des habitants).

Essences recommandées : roses trémières, soucis, valériane, orpin, lavande, rosiers, romarin, acanthe, marguerite, chardon bleu, belle de nuit, pavot de Californie, lavatère, capucine, iris, pois de senteur, jasmin, passiflore, anémone ...

Comment faire ?

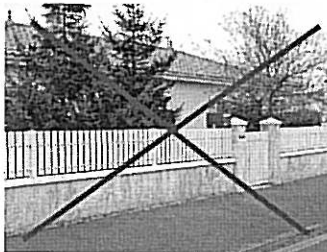
1. Limiter l'emploi des variétés horticoles banalisées par les catalogues au profit des espèces locales et rurales.



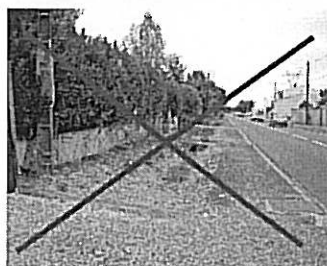
2. Proscrire les plantations « hors sol » : bacs, jardinières, suspensions appartiennent à un registre urbain qui traduit l'absence de sol fertile. La richesse du rural est précisément de disposer de sol et de terre, et non d'imiter les solutions des grandes villes.



3. Prévoir des interstices dans les enrobés où les trottoirs imperméabilisés de façon à favoriser la venue de la végétation.



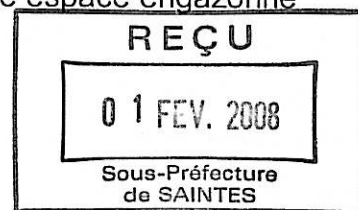
4. Limiter, voire proscrire l'usage de désherbants chimiques, et favoriser les modes de gestion doux (tels que fauche ou désherbage manuel) auprès des équipes en charge des espaces verts et des habitants.



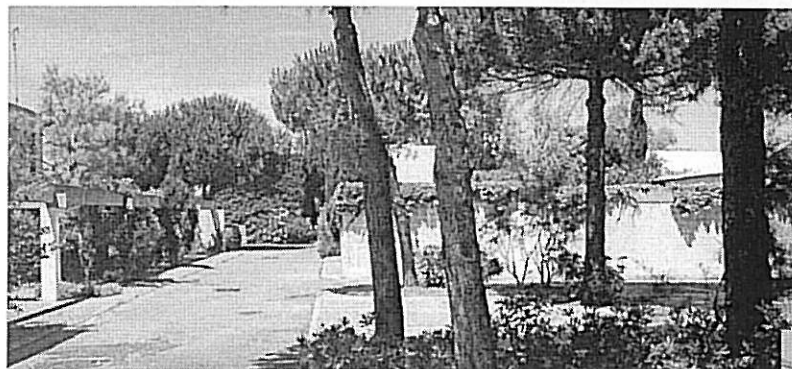
Le traitement de la voirie a une importance primordiale dans les quartiers résidentiels. La voirie et les accotements constituent souvent les seuls espaces publics et forment en général la trame initiale du quartier en lui donnant une identité, un ton.

Les principes à mettre en avant :

- ☛ Une largeur de chaussée réduite afin d'éviter des vitesses de circulation élevées.
- ☛ Une largeur globale de l'emprise de la voie plus large permettant un traitement paysager des bas-côtés et l'aménagement de sentiers pédestres ou pistes cyclables. Cependant des emprises plus faibles peuvent être privilégiées dans le cadre d'un traitement dense s'apparentant à une rue de village. Dans ce cas, le bâti doit être implanté de manière à conforter cette identité, c'est à dire en bordure des voies.
- ☛ Privilégier un tracé plutôt sinueux ou non linéaire afin de rompre la monotonie des nouveaux quartiers et d'inciter les automobilistes à réduire leur vitesse.
- ☛ Eviter les aménagements trop rigides et imperméables (trottoirs, bordure) et l'usage abusif de mobilier urbain (lampadaires, jardinières).
- ☛ Pour les bas-côtés, préférer les accotements engazonnés et/ou plantés (noues, bordures plantées, alignement d'arbres).
- ☛ Pour les espaces de stationnement, préférer des revêtements poreux et clairs de type béton désactivé, stabilisés renforcé...
- ☛ Eviter de marquer les places de stationnement au sol (distinguer les plutôt par un changement de revêtement ou par des plantations).
- ☛ Prévoir des bandes pédestres séparées de la chaussée par un simple espace engazonné ou des plantations.



L'emprise volontairement très réduite de la chaussée laisse place à un traitement paysager des bas-côtés (Bas-Rhin).



On peut se contenter d'une voie étroite et très simple mais il faut en contre partie agir très fortement sur l'architecture, les clôtures et les abords.

Sur cet exemple, le traitement harmonieux des bâtiments et de leurs abords offre une ambiance végétale et un traitement de grande qualité malgré une quasi-absence de bas-côtés.



Sur cet autre exemple pris sur l'Ile de Ré, la voie est traitée comme une rue villageoise (largeur réduite, caniveau central, traitement unique, fleurissement des pieds de mur) et s'appuie sur un bâti dense implanté en bordure de voie.

Techniques alternatives d'assainissement / articles 4 et 15 du Règlement

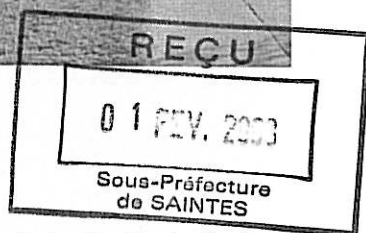
Les techniques d'assainissement pluviales de type « noues engazonnées » en bordure de voie et bassins de rétentions paysagers permettent de combiner aménagement technique de rétention des eaux pluviales et aménagement paysagers. La mise en avant de ces techniques est recommandée mais non imposée. Leur réalisation passe par des études hydrauliques et des études de sol complémentaires.

☛ Les noues engazonnées

Les noues engazonnées sont des fossés enherbés d'une largeur de deux à trois mètres qui ont une importante capacité d'infiltration des eaux pluviales (variable en fonction du substrat). Par fort temps de pluie, elles ont un rôle de rétention des eaux qui seront ensuite infiltrées dans le sol et conduites progressivement vers un bassin collecteur (bassin de rétention) ou le milieu récepteur.

Leurs abords peuvent être plantés d'essences adaptées. Leur coût de réalisation est inférieur à des aménagements classiques (caniveaux, réseau souterrain). Ces aménagements ont une réelle fonction paysagère mais demandent en revanche plus d'espace et ne sont réalisables qu'en milieu peu dense.

Fossé d'infiltration / coupe



☛ Les bassins de rétention paysagers

Les bassins de rétention paysagers ont une double fonction complémentaire :

- celle de collecter et de retenir les eaux de ruissellement des quartiers résidentiels, limitant ainsi en aval les risques d'inondation surtout en cas de forte pluie (réduction des vitesses d'écoulement et des débits),

- et celle d'espaces verts de qualité s'incérant très bien dans les quartiers contemporains. L'équipement ne doit pas être caché mais plutôt intégré à un espace vert collectif.

Ces équipements nécessitent des études techniques et hydrauliques adaptées aux projets urbains et à la nature des sols. La réussite des aménagements paysagers demande le respect de principes écologiques (profil des pentes, végétaux adaptés au caractère inondable...) et fait donc appel à des compétences spécifiques.

