

Commune de  
**MONTLIEU-LA-GARDE**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

Pièce n°5  
**Règlement écrit**

<b>PLU</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
Elaboration	11 mai 2009	10 avril 2017	28 novembre 2017
Modification simplifiée n° 1	5 octobre 2020	-	4 octobre 2021
Modification n° 1	7 février 2022	-	20 novembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 20 novembre 2023

*Le maire,*



## Sommaire

---

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINE (U), A URBANISER (AU), AGRICOLE (A) ET NATURELLE ET FORESTIERE (N) .....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 - ZONE U ET SES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS .....	10
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU .....	22
<i>SOUS-CHAPITRE 2.1 – SECTEURS DE LA ZONE AU D'URBANISATION IMMEDIATE         A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES.....</i>	<i>23</i>
<i>SOUS-CHAPITRE 2.2 – SECTEURS DE LA ZONE AU D'URBANISATION DIFFEREE         A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES .....</i>	<i>32</i>
CHAPITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	34
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N) .....	44

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Montlieu-la-Garde.

## **Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations existantes**

### **1. Le Règlement National d'Urbanisme**

Les règles du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R111-1 à R111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-15 (nouvel article R111-26) et R 111-21 (nouvel article R111-27), rappelés ci-dessous, qui restent applicables.

Article R111-2 - 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 R111-4 - 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 R111-15 (nouvel article R111-26) - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 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 R111-21 (nouvel article R111-27) - 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**

Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexe 6 du PLU.

### **3. Le droit de préemption urbain**

Les communes dotées d'un PLU 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 L211-1 du Code de l'Urbanisme).

### **4. Les dispositions relatives aux articles L111-6 et 7 du Code de l'Urbanisme**

Article L111-1-4 (nouveaux articles L111-6 et suivants) - En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Sur le territoire communal, la RN 10 est classée voie express par décret du 3 juin 2009. A cet effet, une trame de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie est reportée sur le règlement graphique.

## 5. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre

La RN 10 fait l'objet d'un classement en catégorie 1 relatif à l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente Maritime. Cette classification donne lieu à des secteurs affectés par le bruit de 300 mètres de large compté de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord de la chaussée, à l'intérieur desquels les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur.

## 6. Les dispositions relatives à l'archéologie préventive

Sont applicables les dispositions de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003, les dispositions du décret du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et les dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 janvier 2010 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. Ces zones géographiques sont annexées au PLU.

## 7. Les dispositions relatives au risque d'inondation

Les zones soumises à un risque d'inondation ont été portées à la connaissance de la commune par l'Etat, sous la forme d'un atlas de zones inondables. Ces dernières sont reportées sur le règlement graphique du PLU.

### Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle et forestière (N)**, qui sont définies dans le titre II du présent règlement et représentées sur le règlement graphique.

#### 1. Zone urbaine (U)

Ua	Secteur d'habitat ancien du bourg
Ub	Secteur d'habitat récent et écarts du bourg
Ub*	Ecarts résidentiels du bourg
Ud	Secteur d'équipements de service public ou d'intérêt collectif
Ue	Secteur à vocation d'activités économiques et d'équipements
Us	Secteur à vocation d'activités de services, d'artisanat, de tourisme et de loisirs
Ux	Secteur d'activités économiques

#### 2. Zones à urbaniser (AU)

AU	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements
AUe	Zone à urbaniser à vocation mixte (équipements, activités économiques)
AUs	Zone à urbaniser d'activités de service, d'artisanat, de tourisme et de loisirs
1AUx	Zone différée à vocation d'activités économiques

### 3. Zone agricole (A)

- A Zone agricole
- Ah Secteur bâti de constructibilité limitée

### 4. Zone naturelle et forestière (N)

- N Zone naturelle et forestière
- Ne Secteur d'équipements de service public ou d'intérêt collectif
- Nc Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées

### Éléments paysagers à protéger

Le règlement graphique identifie des ensembles bâtis **ainsi qu'une haie** à protéger en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (nouveaux articles L151-19 et 23) **et sur lesquels tous travaux sont soumis à déclaration préalable ou permis de démolir**.

L'article 11 du présent règlement définit, dans chaque zone, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés.

**L'article 13 de la zone AU quant à lui définit les prescriptions de nature à assurer la protection de la haie.**

### Zone inondable

Les espaces soumis à risque d'inondation identifiés par l'atlas des zones inondables du cours d'eau du Lary sont identifiés sur le règlement graphique.

### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont repérés sur le règlement graphique par une trame spécifique. Ils se réfèrent à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme (nouvel article L113-1). Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### Changements de destination en zones A et N

Le règlement graphique identifie les bâtiments présentant un intérêt patrimonial (bâti rural, anciennes dépendances agricoles...) pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, activité non-agricole...) dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Sont concernés par cette disposition, la construction principale et ses annexes accolées formant une emprise au sol sans discontinuité.

### Article 4 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 pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels que les 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.

### Article 5 Bâtiment existant non-conforme au règlement

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article 6 Zones humides au sens du Code de l'Environnement

Bien que non repérés précisément sur les documents graphiques du règlement, le présent règlement énonce un principe général de prise en compte des zones humides au sens de l'article L211-1 du Code de l'Environnement applicable dans toutes les zones.

Les travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides qui seront identifiées comme telle après études de terrain spécifique à un projet d'aménagement ou de construction sont interdits à l'exception :

- des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impératives ;
- des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune...) ;
- En cas de nécessité absolue de réaliser des travaux impactant ou supprimant une surface modérée de zone humide, des modalités de compensation pourront être mises en œuvre selon les modalités définies par la réglementation.



**TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINE  
(U), A URBANISER (AU), AGRICOLE (A) ET NATURELLE ET  
FORESTIERE (N)**

# CHAPITRE 1 - ZONE U ET SES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS COLLECTIFS

## Dénomination de la zone U

Sont classés en zone « urbaine » (U), les secteurs déjà urbanisés de la commune et ses secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## Secteurs de la zone U

La zone « urbaine » (U) comprend différents secteurs habités et équipés de la commune qui peuvent faire l'objet de nouvelles constructions à usage d'habitat, d'équipements collectifs et d'activités économiques de proximité compatibles avec le caractère résidentiel des lieux. Elle inclut également des secteurs spécifiquement orientés vers les activités économiques.

- **Le secteur Ua** correspond aux parties urbanisées historiques du bourg. Son règlement prévoit des règles d'implantation à l'alignement des voies ou en continuité des constructions voisines, afin de conforter la typologie du bâti ancien ;
- **Le secteur Ub** correspondent aux extensions récentes à vocation principalement résidentielle du bourg, ainsi que les villages extérieurs ;
- **Le secteur Ud** correspond aux principaux sites accueillant des équipements publics et d'intérêt collectifs du bourg (équipements sportifs, camping, maison de retraite, CAT, collège...). Certains espaces, comme le camping notamment, pourront faire l'objet de programme d'aménagement à vocation d'habitat en cas de fermeture ou déclin d'un équipement ;
- **Le secteur Ue** correspond à un secteur à vocation d'activités économiques et d'équipements, situé au lieu-dit « La Garde » et correspondant à une zone d'activités communale artisanale, commerciale et de services ;
- **Le secteur Us** est un secteur à vocation d'activités de service, d'artisanat, de tourisme et de loisirs qui correspond au site de la Maison de la Forêt. Outre les équipements et activités liées à la Maison de la Forêt, sont également admises les activités de recherche et d'ingénierie liées à la filière bois et aux éco-industries dont des activités de service et d'artisanat ;
- **Le secteur Ux** est destiné au développement des activités économiques. Il recouvre la zone d'activités communautaire dite « Le Milan » ainsi que le site d'une coopérative agricole située au Nord de la commune au lieu-dit « Bessec ».

Le règlement graphique désigne également **des ensembles bâtis remarquables identifiés comme éléments à préserver en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme (nouvel article L151-19)**. Il convient de se reporter à l'article 11.

## **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière, à l'exception de toute construction liée à l'exploitation agricole ou forestière lorsque ces activités préexistent et sont compatibles, le cas échéant, avec un voisinage résidentiel ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'exception du secteur Ux ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, à l'exception des secteurs Ue et Us ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception des travaux directement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation non-interdite dans les différents secteurs ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, à l'exception du secteur Ud ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, à l'exception des installations de type « petit éolien » à vocation individuelle.

## **Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les habitations, commerces et bureau, à l'exception des occupations et utilisations citées ci-dessous qui sont soumises sous conditions particulières ;
- En secteurs Ue et Ux spécifiquement, sont autorisées les habitations nécessaires pour assurer la surveillance des constructions et installations, sous conditions qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité ;
- Hors secteur Ux, les constructions et installations destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt sont autorisées à la condition d'être compatibles avec le voisinage résidentiel et qu'elles n'entraînent aucune incommodité de bruit et d'odeur pour le voisinage, aucun risque pour la sécurité civile, et aucun risque de pollution de l'environnement ;
- **En secteur Us**, les constructions et activités autorisées devront être compatibles :
  - o **Avec la vocation de loisirs et de tourisme de la Maison de la Forêt ;**
  - o **Et/ou avec le projet de développement économique lié à la filière bois et aux éco-industries.**

## **SECTION 2    CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 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 ;
- 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 ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être 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 ;
- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent PLU.

#### Article 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 ;
- 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 non traitées 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**

###### Dispositions générales

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

###### 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 ;
- 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 paysagés (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

###### Constructions individuelles

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle, avec un dispositif adapté au projet et au terrain (puits perdus, tranchée drainante...) ;
- Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet ;
- Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

##### **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, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

### **Défense incendie**

- 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 5 - Superficie minimale des terrains**

Non-réglé.

### **Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dispositions générales**

- 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 ;
- 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 ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'uniformisation des implantations bâties est à éviter.

#### **Secteur Ua**

Dans le but de maintenir une certaine densité et de respecter la typologie bâtie locale, les constructions nouvelles seront édifiées soit :

- A l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques avec une tolérance de retrait d'un mètre (notamment pour des raisons de visibilité et d'accessibilité) ;
- Ou au nu des constructions voisines lorsque celles-ci sont implantées en retrait et présentent un caractère architectural à préserver.

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. Par « constructions de second rang », on entend les constructions pouvant s'implanter :

- Sur la partie arrière d'une parcelle (ou unité foncière) située en recul de l'alignement du domaine public (ou d'une voie privée) dont la largeur sur ce dernier est réduite et nettement inférieure à la largeur du fond de terrain (parcelle en « drapeau ») ;
- Ou en partie arrière d'une parcelle (ou unité foncière) déjà bâtie en bordure du domaine public (ou d'une voie privée) et ne laissant pas la possibilité d'une nouvelle construction.

#### **Autres secteurs**

En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.

En bordure des autres routes, les constructions nouvelles seront édifiées librement, sous réserve de l'absence de suspicion d'atteinte à la sécurité publique. Dans ce cas, l'autorité compétente déterminera la distance de recul de la construction nouvelle nécessaire à la levée de cette suspicion.

## Dispositions dérogatoires

Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour les annexes ;
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications ;
- Dans le cas où la mise en place d'un assainissement non-collectif serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques ;
- **Pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.**
- Pour toute nécessité relative à la sécurité publique.

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).

## Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles 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.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les annexes ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt collectif tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications ;
- Dans le cas où la mise en place d'un assainissement non-collectif serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

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

Non-réglementé.

## Article 9 - Emprise au sol des constructions

En secteur Ub\* ;

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie d'une unité foncière ;
- Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 200 mètres<sup>2</sup> et aux équipements publics et d'intérêt collectif.

## Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'emplacement de la construction (niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction).

La hauteur des constructions nouvelles n'excédera pas un étage, plus combles aménagés sur rez-de-chaussée, sans dépasser **7 mètres** à l'égout du toit.

**En secteurs Ua, Ub et Ud uniquement**, la hauteur des constructions à destination de logements collectifs ou

intermédiaires n'excédera pas **9 mètres** à l'égout du toit.

**En secteur Ux uniquement**, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine.

Il n'est pas fixé de disposition particulière :

- Pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ;
- Pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit.

## **Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Dispositions générales**

- 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.

### **Constructions d'architecture traditionnelle et leurs extensions**

#### **Toitures**

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tuile traditionnelle « canal ». Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont acceptées ;
- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture pourront être utilisés (tuiles plates, ardoises). Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations ;
- Les panneaux fibrociment sont admis pour les dépendances et les hangars ;
- L'apport de tuiles nouvelles doit être effectué en respectant les teintes mélangées anciennes. Les couvertures nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions environnantes, de façon à respecter l'intégrité visuelle de l'îlot urbain dans lequel se trouve la construction ;
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère. ;
- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant ;
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bioclimatique 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 ;
- Les murs en moellons ou pierre de taille resteront en pierres apparentes ou seront enduits si l'état de la structure le justifie, notamment pour assurer la préservation du mur. L'enduit sera d'un ton proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, y compris lorsqu'ils sont transformés en habitation, pourront rester non-enduits ;
- Les enduits seront traditionnels ;
- Les extensions devront être réalisées en harmonie avec l'existant ;
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bioclimatique sont autorisées ;
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduits) doivent être recouvertes d'un enduit en harmonie avec celui du bâtiment principal ;
- Les bardages bois sont autorisés.

### Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible ;
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent globalement respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises ;
- Les ouvertures (types baies vitrées), extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bioclimatique sont autorisées ;
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être en saillie ;
- Les palettes de couleurs ci-dessous feront référence pour toute demande portant sur les volets/battants et les baies/menuiseries. Des couleurs différentes pourront être autorisées, sous réserve qu'elles soient apparentées aux couleurs de référence.

#### **Couleurs de référence pour les ouvertures et menuiseries**



### Constructions nouvelles et leurs extensions

**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.**



### Tertres, remblais, plateforme, caves

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une surélévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain ;
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez-de-chaussée (pour former des faux sous-sols ou demi-sous-sols) sont interdits ;
- Les caves sont autorisées ;
- Les terrasses et leur entourage devront s'adapter au mieux à la configuration naturelle du terrain.

### Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région ;
- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront interdits ;
- Les constructions contemporaines et les constructions bioclimatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et paysages environnants.

### Toitures

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 % ;
- 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 toitures contemporaines sont admises et peuvent présenter des matériaux et des pentes différentes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et paysages environnants ;
- Les panneaux fibrociment sont admis pour les dépendances et les hangars ;
- Les toits à quatre pentes sont interdits pour les constructions en rez-de-chaussée ;
- Les tuiles seront de teintes mélangées anciennes. En secteur Ub uniquement, les tuiles noires sont cependant autorisées ;
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère.

### Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants ou coulissants, notamment en façade sur rue ;
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être en saillie.
- Les palettes de couleurs ci-dessous feront référence pour toute demande portant sur les volets/battants et les baies/menuiseries. Des couleurs différentes pourront être autorisées, sous réserve qu'elles soient apparentées aux couleurs de référence.

### Couleurs de référence pour les ouvertures et menuiseries



### Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, est interdit ;
- L'aspect des enduits sera apparenté au ton de la pierre de pays ;
- Les extensions en bois sont autorisées ;
- Les bardages sont autorisés, sous réserve d'un ton apparenté au bois, à la pierre de pays, et sous réserve d'une harmonie visuelle par rapport aux environs ;
- En secteur Ua uniquement et à l'exception des constructions publiques ou d'intérêt général, les bardages métalliques donnant sur l'espace public sont interdits.

### Clôtures

La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastiques ou en ciment...).

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. Dans ce cas, l'enduit sera d'un ton proche de celle des pierres de pays.

**Les clôtures sur rue** seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13) ;
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1,20 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie) dont l'ensemble ne dépassera pas 1,80 mètre de haut ;
- D'un grillage discret ou d'une barrière en bois discrète uniquement s'ils sont confondus dans une haie ;

- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de la construction principale implantée en bordure de voie ou emprise publique.

**Les clôtures en limites séparatives** seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13) ;
- D'un grillage discret ;
- D'une barrière en bois ;
- D'un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre.

**Les clôtures en limite des zones A et N** seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13) ;
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie ;
- D'une barrière en bois doublée ou non d'une haie.

### **Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques), autres éléments divers**

- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un bâtiment ancien ;
- Les constructions en bois sont autorisées ;
- Les constructions métalliques devront avoir une implantation et un aspect discrets. Elles ne seront pas visibles du domaine public ;
- Les vérandas sont autorisées en extension des constructions.

### **Constructions à destination d'activités économiques**

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple ;
- Les façades seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite ;
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives sont interdites ;
- Les bardages bois sont autorisés ;
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être couverts d'un enduit ton pierre de pays.

### **Éléments à protéger en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

- 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 restaurés en préservant au mieux leur caractère d'origine.
- Les opérations de restauration et d'extension, 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 bâti 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 (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 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Pour les constructions à usage d'habitation, **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 mètres<sup>2</sup> et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**

Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation de places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs (parking visiteur, poches de stationnement, stationnement le long des voies).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

**En secteur Ua uniquement**, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions, réhabilitations et changement de destination à destination d'habitation.

Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. 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 places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels une seule place de stationnement est exigée.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, un local, un abri ou un emplacement destiné au stationnement des vélos devra être aménagé.

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

Les nouvelles plantations doivent être constituées d'essences diversifiées et réputées non-invasives.

## Article 14 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

## Article 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

### Dénomination de la zone AU

Sont classés en zone à urbaniser (AU), les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

### Secteurs de la zone AU

Le présent règlement définit 3 secteurs d'urbanisation immédiate :

- AUh      Secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements
- AUe      Secteur à urbaniser à vocation mixte d'équipements et d'activités économiques
- AUs      Secteur à urbaniser à vocation d'activités de service, d'artisanat, de tourisme et de loisirs

Ces secteurs font l'objet du sous-chapitre 2.1 du présent règlement.

Le présent règlement définit également 1 secteur au sein de la zone AU, dont l'urbanisation est différée :

- 1AUx      Secteur d'urbanisation différée à vocation d'activités économiques

Ce secteur fait l'objet du sous-chapitre 2.2 du présent règlement.

### Précisions sur la vocation des différents secteurs

Secteurs d'urbanisation immédiate :

- Le secteur AUh correspond aux terrains non-équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou après équipement de ces espaces, selon les conditions fixées par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement ;
- Le secteur AUe correspond à un terrain à vocation mixte d'équipements et d'activités économiques située en face de la zone d'activité communale de La Garde.
- **Le secteur AUs est destiné au développement de l'espace économique formé par la Maison de la Forêt, et notamment à l'accueil d'activités de service, d'artisanat, de tourisme et de loisirs ;**

Secteur d'urbanisation différée :

- Le secteur 1AUx est destiné à la création d'une nouvelle zone d'activités économiques, à vocation généraliste d'activités économiques et d'équipements.

Ces secteurs d'urbanisation différée ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une procédure de modification ou de révision du PLU.

## **SOUS-CHAPITRE 2.1 – SECTEURS DE LA ZONE AU D'URBANISATION IMMEDIATE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES**

**Le secteur AUh** répond à une vocation principale d'habitat et d'équipements. Il correspond aux principaux secteurs à caractère naturel et non-équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (nouveaux quartiers, opérations groupées de plusieurs logements, équipements publics). Les commerces, 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.

**Le secteur AUe** répond à une vocation mixte d'activités économiques (services, artisanat, commerces) et d'équipements, devant être compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels. Ce secteur, situé en entrée de bourg, doit faire l'objet d'un effort d'intégration paysagère et de discrétion.

**Le secteur AUs** répond à une vocation d'activités de service, d'artisanat, de tourisme et de loisirs. Sa vocation est d'accueillir :

- Les activités de tourisme, de loisirs et d'hébergement touristique représentant des activités complémentaires de la Maison de la Forêt ;
- De nouvelles constructions et installations à destination de bureau et d'artisanat liées à la filière bois (activité de recherche, notamment).

Ces secteurs font l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3). Celles-ci précisent notamment les conditions de leur ouverture à l'urbanisation, notamment en matière de nombre minimum de logements à créer par opération d'aménagement d'ensemble, lesquelles devront être respectées.

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'entrepôt **à l'exception du secteur AUs** ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière **à l'exception du secteur AUs** ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation, à l'exception du secteur 1AUe et du secteur AUs ;
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation du sol non-interdite dans les différents secteurs ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, à l'exception des installations de type « petit éolien » à vocation individuelle.

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

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, sous la condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble réalisées par tranches ou sur l'ensemble du secteur, et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce n°3) ;
- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées, à l'exception des occupations et utilisations citées ci-dessous qui sont soumises sous conditions particulières ;
- **En secteur AUs, les constructions et activités autorisées devront être compatibles :**
  - o **Avec la vocation de loisirs et de tourisme de la Maison de la Forêt ;**
  - o **Et/ou avec le projet de développement économique lié à la filière bois et aux éco-industries.**
- En secteur 1AUe, toutes les constructions ayant des destinations ou sous-destinations non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées sous réserve **de bien prendre en compte la proximité d'établissements recevant du public et des espaces résidentiels proches en matière de risque sanitaire et technologique, et de nuisances sonores et olfactives ;**
- 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 ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve de ne pas constituer des antennes relais de téléphonie mobile.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### Article 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 ;
- 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 ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être 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 ;
- Les voies nouvelles doivent respecter les principes de voirie à réaliser et les principes de cheminements piétonniers et/ou cyclables à réaliser figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) du présent PLU.

### Article 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 ;
- 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 non traitées 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**

#### Dispositions générales

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

#### 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 ;
- 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 paysagés (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

#### Constructions individuelles

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle, avec un dispositif adapté au projet et au terrain (puits perdus, tranchée drainante...) ;
- Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet ;
- Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

### **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, aux ensembles collectifs et aux particuliers seront réalisés en souterrain.

### **Défense incendie**

- 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 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions générales**

- 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 ;
- 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 ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, l'uniformisation des implantations bâties est à éviter.

### **Dispositions particulières**

En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public.

En bordure des autres routes, les constructions nouvelles seront édifiées librement, sous réserve de l'absence de suspicion d'atteinte à la sécurité publique, et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Dans ce cas, l'autorité compétente déterminera la distance de recul de la construction nouvelle nécessaire à la levée de cette suspicion.

### **Dispositions dérogatoires**

Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour les annexes ;
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications ;
- Dans le cas où la mise en place d'un assainissement non-collectif serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques ;
- Pour toute nécessité relative à la sécurité publique ;
- **Pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.**

## **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles 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.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les annexes ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt collectif tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications ;
- Dans le cas où la mise en place d'un assainissement non-collectif serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

## **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non-réglémenté.

### Article 9 - Emprise au sol des constructions

Non-réglémenté.

### Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'emplacement de la construction (niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction).

**En secteur AUh**, la hauteur des constructions nouvelles n'excédera pas un étage, plus combles aménagés sur rez-de-chaussée sans dépasser **7 mètres** à l'égout du toit.

**En secteur AUe et AUs**, La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de disposition particulière :

- Pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ;
- Pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit.

### Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### Dispositions générales

- 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.

#### Constructions d'habitation et leurs extensions

**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.**

#### Tertres, remblais, plateforme, caves

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une surélévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain ;
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez-de-chaussée (pour former des faux sous-sols ou demi-sous-sols) sont interdits ;
- Les caves sont autorisées ;
- Les terrasses et leur entourage devront s'adapter au mieux à la configuration naturelle du terrain.

### Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région ;
- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront interdits ;
- Les constructions contemporaines et les constructions bioclimatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et paysages environnants.

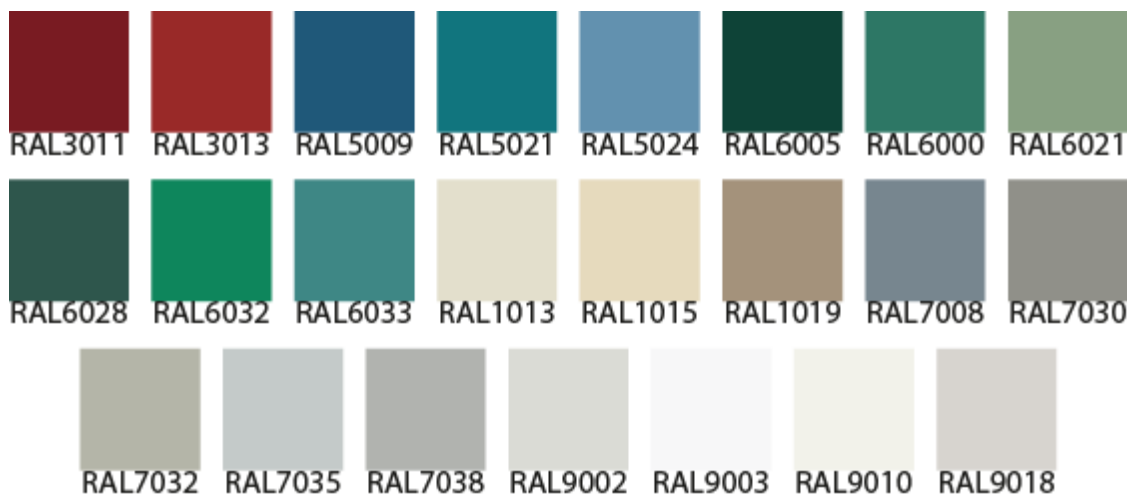
### Toitures

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 % ;
- 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 toitures contemporaines sont admises et peuvent présenter des matériaux et des pentes différentes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et paysages environnants ;
- Les panneaux fibrociment sont admis pour les dépendances et les hangars ;
- Les toits à quatre pentes sont interdits pour les constructions en rez-de-chaussée ;
- Les tuiles seront de teintes mélangées anciennes. Les tuiles noires sont cependant autorisées ;
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère.

### Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants ou coulissants, notamment en façade sur rue ;
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être en saillie ;
- Les palettes de couleurs ci-dessous feront référence pour toute demande portant sur les volets/battants et les baies/menuiseries. Des couleurs différentes pourront être autorisées, sous réserve qu'elles soient apparentées aux couleurs de référence.

#### **Couleurs de référence pour les ouvertures et menuiseries**



### Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, est interdit ;
- L'aspect des enduits sera apparenté au ton de la pierre de pays ;
- Les extensions en bois sont autorisées ;
- Les bardages sont autorisés, sous réserve d'un ton apparenté au bois, à la pierre de pays, et sous réserve d'une harmonie visuelle par rapport aux environs.

### **Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques), autres éléments divers**

- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un bâtiment ancien ;
- Les constructions en bois sont autorisées ;
- Les constructions métalliques devront avoir une implantation et un aspect discrets. Elles ne seront pas visibles du domaine public ;
- Les vérandas sont autorisées en extension des constructions.

### **Constructions à destination d'activités économiques**

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple ;
- Les façades seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite ;
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives sont interdites ;
- Les bardages bois sont autorisés ;
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être couverts d'un enduit ton pierre de pays.

### **Clôtures**

La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastiques ou en ciment...).

**En secteur AUh, les clôtures sur rue** seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13) ;
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1,20 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie) dont l'ensemble ne dépassera pas 1,80 mètre de haut ;
- D'un grillage discret ou d'une barrière en bois discrète uniquement s'ils sont confondus dans une haie ;
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de la construction principale implantée en bordure de voie ou emprise publique.

**En secteur AUh, les clôtures en limites séparatives** seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13) ;

- D'un grillage discret ;
- D'une barrière en bois ;
- D'un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre.

**Dans tous les secteurs, les clôtures en limite des zones A et N seront constituées :**

- D'une haie (voir article 13) ;
- Ou d'un grillage rigide discret doublé d'une haie (article 13);

#### **Article 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet. Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Pour les constructions à usage d'habitation, **il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 mètres<sup>2</sup> et 2 places au-delà de ce seuil de surface.**

Pour les constructions destinées à l'habitation comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble, il pourra être exigé la réalisation de places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs (parking visiteur, poches de stationnement, stationnement le long des voies).

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour les constructions autorisées autre que celles à destination d'habitation, il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation. 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 places de stationnement pourront être mutualisées en cas de proximité d'établissements situés à distance proche même en cas de destinations différentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels une seule place de stationnement est exigée.

Dans les immeubles d'habitation et de bureaux, un local, un abri ou un emplacement destiné au stationnement des vélos devra être aménagé.

#### **Article 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de circulation (aire de stationnement, aire de jeux...) doivent faire l'objet d'un traitement paysager (espace enherbé, plantations...) qui peut inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies et d'assainissement.

Pour le stationnement, il convient de limiter l'imperméabilisation des sols notamment dans le choix des revêtements et matériaux.

Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent s'insérer au mieux à leur environnement paysager. Une implantation des aires de dépôt ou de stockage à l'arrière des constructions doit être privilégiée lorsque la

configuration de la parcelle le permet. Dans tous les cas, ils doivent être masqués de préférence par un écran de végétation.

Pour toutes les plantations, les espèces invasives et allergisantes sont à proscrire. En outre, au sein de chaque aménagement, il convient de diversifier les arbres et les végétaux avec des essences locales

Chaque haie nouvelle doit être composée d'au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, la haie monospécifique est interdite.

En secteur AUs, devront être préservées des surfaces de pleine terre à hauteur de 10% de l'assiette du terrain de chaque opération.

### **Éléments à protéger en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

En secteur AUs, une haie est identifiée en élément de patrimoine à protéger via le symbole suivant :



Il s'agit de garantir sa conservation (en prenant garde à la qualité et à l'époque de la coupe) et sa croissance optimale en fonction du site. Ainsi le dessouchage de la haie est interdit sauf si son état sanitaire (maladie...) ou un enjeu fonctionnel (besoin d'aménager un accès...) venait à le justifier et dans ce cas sous réserve d'en replanter l'équivalent sur le territoire communal.

Pour rappel, chaque haie nouvelle devra être composée d'au moins trois essences locales adaptées au climat et aux caractéristiques du terrain d'assiette.

### **Article 14 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

## **SOUS-CHAPITRE 2.2 – SECTEURS DE LA ZONE AU D'URBANISATION DIFFEREE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

**Le secteur 1AUX** est un secteur d'urbanisation différée à vocation d'activités économiques, au sens général. Il correspond à un projet de création d'une zone d'activités à l'entrée du bourg, en bordure de la RD 730 et en face de la Maison de la Forêt.

**Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une procédure de modification ou de révision du PLU**, précisant le règlement ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'y référant. La procédure choisie devra notamment :

- Définir plus précisément les occupations et utilisations du sol interdites, et celles autorisées sous conditions ;
- Définir les conditions de futures opérations d'aménagement d'ensemble cohérentes et intégrée au paysage ;
- Déroger, si besoin, aux règles de retrait des constructions imposées par le tracé voisin de la RN 10 conformément à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (nouveaux articles L111-6 et suivants).

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION**

---

#### **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, dans l'attente d'une procédure modification ou d'une révision ultérieure du PLU.

#### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Aucune occupation et utilisation du sol ne se voit autorisée sous conditions particulières, dans l'attente d'une procédure modification ou d'une révision ultérieure du PLU.

### **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article 3 - Accès et voirie**

Non-réglémenté.

#### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

Non-réglémenté.

#### **Article 5 - Superficie minimale des terrains**

Non-réglémenté.

#### **Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En l'absence de dérogation spécifique prévue par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles, sauf exceptions prévues par le Code de l'Urbanisme, sont interdites dans un périmètre de 100 mètres compté à partir de l'axe de la RN 10, conformément au règlement graphique.

#### **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**



Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles 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.

#### **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non-réglémenté.

#### **Article 9 - Emprise au sol des constructions**

Non-réglémenté.

#### **Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non-réglémenté.

#### **Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non-réglémenté.

#### **Article 1AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Non-réglémenté.

#### **Article 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Non-réglémenté.

#### **Article 14 - Performances énergétiques et environnementales**

Non-réglémenté.

#### **Article 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non-réglémenté.

## CHAPITRE 3- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**La zone « agricole » (A)** identifie les surfaces exploitées par l'agriculture ainsi que les différentes exploitations agricoles de la commune. Elles sont destinées au maintien des activités agricoles existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement.

Cette zone comprend également une multitude de petits hameaux au bâti ancien dont la principale vocation est l'habitat. Seules la réfection, les extensions limitées et les annexes des habitations existantes sont autorisées et règlementées par le présent règlement.

Les zones A comprennent également des ensembles bâtis remarquables qui sont identifiés en éléments à préserver en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement graphique identifie les bâtiments présentant un intérêt patrimonial (bâti rural, anciennes dépendances agricoles...) pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, activité non-agricole...) dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Sont concernés par cette disposition, la construction principale et ses annexes accolées formant une emprise au sol sans discontinuité.

La zone A comprend un secteur Ah, de constructibilité limitée, destiné au maintien de l'habitat et qui autorise les réhabilitations, extensions limitées, annexes et changements de destination des constructions existantes. Ces secteurs correspondent à quelques hameaux, et qui ont la particularité de ne plus avoir de fonction agricole et d'abriter de nombreux bâtiments anciens vacants et dégradés.

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et activités qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2 à l'exception des constructions à destination « **exploitation agricole et forestière** », qui sont de fait autorisées dans la zone A, à l'exception du secteur Ah dans lequel elles sont interdites.

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

##### Zone A (hors secteur Ah)

Sont autorisés sous condition :

- Les habitations, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve :
  - o Qu'elles soient implantées aux abords immédiats de constructions ou d'installations nécessaires aux activités agricoles (élevage, notamment), sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires ;
  - o D'être occupés par un exploitant agricole ;
  - o Que dans le cas de la création ou du transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles précède celle des bâtiments d'habitation ou soit concomitante ;
- Les activités agro-touristiques si elles sont liées à une exploitation agricole existante (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme) ;
- Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles (types anciennes granges ou chais en pierre) identifiés sur le règlement graphique, sous réserve que les modifications apportées :
  - o Ne compromettent pas une exploitation agricole voisine ;
  - o Respectent les principales caractéristiques des bâtiments ;

- Soient destinées à de l'habitation, à des bureaux et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes ou à une activité artisanale ou commerciale compatible avec le caractère résidentiel ou agricole des constructions environnantes proches.

## **Zone A et secteur Ah**

Sont autorisés sous condition :

- Les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions et annexes sous réserve :
  - De ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site ;
  - De ne pas dépasser 50 % de l'emprise au sol existante du bâtiment d'origine (à la date d'approbation du PLU) sans dépasser 65 mètres<sup>2</sup> d'extension ;
  - De rester proportionnée par rapport au bâtiment d'origine ;
  - De ne pas avoir un caractère précaire et de ne pas être en tôle ;
  - Que l'extension ait la même destination que le bâtiment d'origine (sauf en secteur Ah ou si le bâtiment est identifié sur les documents graphiques du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination) ;
- Les bâtiments annexes aux habitations sont autorisés sous réserve :
  - De ne pas dépasser 25 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher maximum s'il s'agit d'un garage (à compter de la date d'approbation du PLU) ;
  - De ne pas dépasser 15 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher maximum s'il s'agit d'un abri de jardin ou d'un local technique de piscine (à compter de la date d'approbation du PLU) ;
  - De se situer à 30 mètres au maximum de la construction principale, depuis son point le plus proche.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de constituer des équipements ou installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ;
- La restauration des bâtiments construits en pierre ou moellons de pays dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée à condition que l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés uniquement à condition qu'ils soient rendus indispensables par des travaux agricoles, d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif ;
- En toutes circonstances, l'implantation d'une installation d'assainissement non-collectif pourra être autorisée en zone A et son secteur Ah, y compris lorsque la construction principale à équiper se situe dans une zone différente.

## **Secteur Ah**

En plus des dispositions applicables aux habitations existantes mentionnées ci-dessus, seules sont autorisées les occupations et utilisations soumises à des conditions particulières énoncées ci-dessous :

- Les changements de destination à condition :
  - D'être à destination d'habitat, de bureau, de commerce, d'artisanat et d'hébergement touristique type chambre d'hôte ou gîte ;
  - Que l'éventuelle activité créée n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile ;
  - Dans la mesure où elles restent compatibles avec les activités agricoles du secteur ;
- Les démolitions / reconstruction de bâtiments considérés comme des ruines sous réserve :
  - D'un projet de qualité qui respecte les principales caractéristiques d'origine (en termes de typologie architecturale) ;
  - Que la reconstruction soit implantée sur au moins 50 % de l'emprise du bâti d'origine.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### Article 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 ;
- 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être 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.

### 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 ;
- 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 non traitées 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**

##### Dispositions générales

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

##### 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 ;
- 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 paysagés (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

#### Constructions individuelles

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle, avec un dispositif adapté au projet et au terrain (puits perdus, tranchée drainante...);
- Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet ;
- Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

#### **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.

#### **Défense incendie**

- 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 5 - Superficie minimale des terrains

Non-réglémenté.

#### Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Dispositions générales

- 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 ;
- 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.

##### Dispositions particulières

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public ;
- En bordure des autres routes, les constructions nouvelles pourront s'édifier soit :
  - o A l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques avec une tolérance d'un mètre ;
  - o Avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques.

## **Dispositions dérogatoires**

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).

Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, une implantation différente pourra être autorisée :

- Pour les annexes ;
- pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications ;
- Dans le cas où la mise en place d'un assainissement non-collectif serait contrainte par les règles édictées au présent article sous réserve de justifications techniques ;
- Pour toute nécessité relative à la sécurité publique
- **Pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.**

## **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles 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.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les annexes ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt collectif tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications ;
- Dans le cas où la mise en place d'un assainissement non-collectif serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

## **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non-réglémenté.

## **Article 9 - Emprise au sol des constructions**

*L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions situées sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette même unité foncière.*

- L'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière devra permettre le respect des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales ;
- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ou d'activités autres qu'agricoles ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière ;
- Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières inférieures à 200 mètres<sup>2</sup> ;
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêts collectifs.

## **Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'emplacement de la construction (niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction).*

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation et d'activités autres qu'agricoles n'excédera pas un étage, plus comble aménagé sur rez-de-chaussée, sans dépasser **7 mètres à l'égout du toit**.

Les extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.

La hauteur des constructions nouvelles à destination agricole (bâtiments agricoles autres que les habitations) ne peut excéder **10 mètres au faitage**, excepté pour les appendices techniques (silos...). Une hauteur supérieure pourra être acceptée au cas par cas en fonction des contraintes techniques agricoles du bâtiment.

Il n'est pas fixé de disposition particulière :

- Pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif ;
- Pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos).

La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit.

## **Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **Dispositions générales**

- 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.

### **Constructions d'architecture traditionnelle et leurs extensions**

#### **Toitures**

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tuile traditionnelle « canal ». Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont acceptées ;
- 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 panneaux fibrociment sont admis pour les dépendances et les hangars ;
- L'apport de tuiles nouvelles doit être effectué en respectant les teintes mélangées anciennes. Les couvertures nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions environnantes, de façon à respecter l'intégrité visuelle de l'îlot urbain dans lequel se trouve la construction ;

- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère.
- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant ;
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bioclimatique 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 ;
- Les murs en moellons ou pierre de taille resteront en pierres apparentes ou seront enduits si l'état de la structure le justifie, notamment pour assurer la préservation du mur. L'enduit sera d'un ton proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, y compris lorsqu'ils sont transformés en habitation, pourront rester non-enduits ;
- Les enduits seront traditionnels ;
- Les extensions devront être réalisées en harmonie avec l'existant ;
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bioclimatique sont autorisées ;
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduits) doivent être recouvertes d'un enduit en harmonie avec celui du bâtiment principal ;
- Les bardages bois sont autorisés.

#### Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible ;
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent globalement respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises ;
- Les ouvertures (types baies vitrées), extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bioclimatique sont autorisées ;
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être en saillie ;
- Les palettes de couleurs ci-dessous feront référence pour toute demande portant sur les volets/battants et les baies/menuiseries. Des couleurs différentes pourront être autorisées, sous réserve qu'elles soient apparentées aux couleurs de référence.

#### **Couleurs de référence pour les ouvertures et menuiseries**





### **Constructions récentes et leurs extensions**

**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.**

#### Tertres, remblais, plateforme, caves

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une surélévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain ;
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez-de-chaussée (pour former des faux sous-sols ou demi-sous-sols) sont interdits ;
- Les caves sont autorisées ;
- Les terrasses et leur entourage devront s'adapter au mieux à la configuration naturelle du terrain.

#### Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région ;
- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront interdits ;
- Les constructions contemporaines et les constructions bioclimatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et paysages environnants.

#### Toitures

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 % ;
- 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 toitures contemporaines sont admises et peuvent présenter des matériaux et des pentes différentes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et paysages environnants ;
- Les panneaux fibrociment sont admis pour les dépendances et les hangars ;
- Les toits à quatre pentes sont interdits pour les constructions en rez-de-chaussée ;
- Les tuiles seront de teintes mélangées anciennes.

- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère.

### Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants ou coulissants, notamment en façade sur rue ;
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être en saillie ;
- Les palettes de couleurs ci-dessous feront référence pour toute demande portant sur les volets/battants et les baies/menuiseries. Des couleurs différentes pourront être autorisées, sous réserve qu'elles soient apparentées aux couleurs de référence.

#### **Couleurs de référence pour les ouvertures et menuiseries**



### Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, est interdit ;
- L'aspect des enduits sera apparenté au ton de la pierre de pays ;
- Les extensions en bois sont autorisées ;
- Les bardages sont autorisés, sous réserve d'un ton apparenté au bois, à la pierre de pays, et sous réserve d'une harmonie visuelle par rapport aux environs ;

### Clôtures

La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastiques ou en ciment...).

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. Dans ce cas, l'enduit sera d'un ton proche de celle des pierres de pays.

**Les clôtures sur rue** seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13) ;

- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1,20 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie) dont l'ensemble ne dépassera pas 1,80 mètre de haut ;
- D'un grillage discret ou d'une barrière en bois discrète uniquement s'ils sont confondus dans une haie ;
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de la construction principale implantée en bordure de voie ou emprise publique.

**Les clôtures en limites séparatives** seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13) ;
- D'un grillage discret ;
- D'une barrière en bois ;
- D'un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre.

**Les clôtures en limite des zones A et N** seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13) ;
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie ;
- D'une barrière en bois doublée ou non d'une haie.

**Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques), autres éléments divers**

- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un bâtiment ancien ;
- Les constructions en bois sont autorisées ;
- Les constructions métalliques devront avoir une implantation et un aspect discrets. Elles ne seront pas visibles du domaine public ;
- Les vérandas sont autorisées en extension des constructions.

**Éléments à protéger en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

- 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 restaurés en préservant au mieux leur caractère d'origine ;
- Les opérations de restauration et d'extension, 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 bâti 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 (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).

**Constructions liées à l'exploitation agricole**

Pour les bâtiments anciens en pierre et moellons de pays, il sera fait référence aux règles précédentes relatives aux Constructions d'architecture traditionnelle et leurs extensions.

Cependant, la restauration d'une toiture en très mauvais état, ou la toiture d'une extension d'une construction existante, pourront être réalisées en support ondulé, d'un ton s'apparentant à celui des tuiles traditionnelles.

Pour les constructions nouvelles :

- Elles doivent avoir un volume simple ;
- Elles seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite, composés en harmonie ;
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives sont interdites ;
- Les bardages bois sont autorisés ;
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduits d'un enduit ton pierre de pays ;

#### **Article 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

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 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les nouvelles plantations doivent être constituées d'essences diversifiées et réputées non-invasives.

#### **Article 14 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

## ET FORESTIERE (N)

### Dénomination de la zone N

La « zone naturelle et forestière » (N) correspond aux espaces naturels et forestiers à préserver sur le territoire de la commune.

Cette zone comprend également Quelques hameaux au bâti ancien dont la principale vocation est l'habitat. Seules la réfection, les extensions limitées et les constructions annexes des habitations existantes y sont autorisées et règlementées par le présent règlement.

### Secteurs de la zone N

La zone N comprend :

- **Un secteur Ne**, correspondant à des espaces dévolus à un équipement léger dans le but de mettre en valeur certains espaces à vocation naturelle, s'agissant notamment du parc forestier public de la Maison de la Forêt et des jardins cultivés de la maison de retraite et qui autorisent simplement des petits équipements à vocation d'activités touristiques et de loisirs (abris de jardins, sanitaires...). Ce secteur comprend également la station d'épuration communale ;
- **Un secteur Nc**, qui, conformément à l'article R123-11, c) désignent les secteurs de la commune étant protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Le règlement graphique identifie également :

- La zone inondable du cours d'eau du Lary, en référence à un atlas de zones inondables diffusé par l'Etat sur le département ;
- Les « espaces boisés classés » en application de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme (nouvel article L113-1).

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas visées à l'article 2 ci-dessous, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### Dispositions concernant les habitations existantes

Sont autorisés sous condition :

- Les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions et annexes sous réserve :
  - o De ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site ;
  - o De ne pas dépasser 50 % de l'emprise au sol existante du bâtiment d'origine (à la date d'approbation du PLU) sans dépasser 65 mètres<sup>2</sup> d'extension ;
  - o De rester proportionnée par rapport au bâtiment d'origine ;
  - o De ne pas avoir un caractère précaire et de ne pas être en tôle ;
  - o Sous réserve que l'extension ait la même destination que le bâtiment d'origine ;
- Les bâtiments annexes aux habitations sont autorisés sous réserve :
  - o De ne pas dépasser 25 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher maximum s'il s'agit d'un garage (à compter de la date d'approbation du PLU) ;
  - o De ne pas dépasser 15 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher maximum s'il s'agit d'un abri de jardin ou d'un local technique de piscine (à compter de la date d'approbation du PLU) ;
  - o De se situer à 30 mètres au maximum de la construction principale, depuis son point le plus proche.
- La restauration des bâtiments construits en pierre ou moellons de pays dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée à condition que l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.

## **Zone inondable**

Seules sont autorisées :

- Les réfections des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de n'augmenter ni la population, ni le nombre de logements ;
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés sont autorisées uniquement lorsque la destruction n'aura pas été l'action des eaux et sous réserve de la mise hors d'eau du premier niveau de sol aménagé.
- Seules les clôtures ajourées et sans soubassement sont autorisées ;
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif et sous réserve de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

## **Autres dispositions communes à la zone N**

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de constituer des équipements ou installations nécessaires au bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement à condition qu'ils soient rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif ;
- En toutes circonstances, l'implantation d'une installation d'assainissement non-collectif pourra être autorisée en zone N et ses différents secteurs, y compris lorsque la construction principale à équiper se situe dans une zone différente.

## **Secteur Ne**

Seules sont autorisés :

- Les petits équipements (type abris de jardins, préau, sanitaires, serres) à vocation d'entretien d'espaces vert et de jardinage, de tourisme ou de loisirs (sentier pédagogique de découverte, potager) ;
- La réhabilitation et les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 50 % de l'emprise au sol existante du bâtiment d'origine (à la date d'approbation du PLU) ;
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux stations d'épuration des eaux usées.

## **Secteur Nc**

Seules sont autorisés les constructions et installations liées aux activités de mise en valeur des ressources du sol et du sous-sol, ainsi que celles prévues dans le cadre des opérations de remise en état naturel des sites, dans les conditions fixées par les arrêtés préfectoraux les autorisant.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 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 ;
- 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 ;

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et être 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.

## **Article 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 ;
- 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 non traitées 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**

#### **Dispositions générales**

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

#### **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 ;
- 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 paysagés (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

#### **Constructions individuelles**

- Les eaux de pluie seront traitées sur la parcelle, avec un dispositif adapté au projet et au terrain (puits perdus, tranchée drainante...) ;
- Pour les constructions situées dans une opération d'aménagement d'ensemble, les eaux de pluies pourront être en tout ou partie rejetées dans un réseau collecteur d'eaux pluviales spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet ;
- Il est recommandé la collecte des eaux de toiture dans des citernes en vue de l'arrosage des jardins des particuliers.

### **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.

### **Défense incendie**

- 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 5 - Superficie minimale des terrains**

Non-réglé.

### **Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Dispositions générales**

- 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 ;
- 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 ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant l'article 6. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.

#### **Dispositions particulières**

- En bordure des routes départementales, les constructions seront édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement du domaine public ;
- En bordure des autres routes, les constructions nouvelles pourront s'édifier soit :
  - o A l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques avec une tolérance de deux mètres ;
  - o Avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques ;
- Les extensions des constructions existantes devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- **Une implantation différente peut être tolérée pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.**

### **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, elles 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.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les annexes ;
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de



- transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications ;
- Dans le cas où la mise en place d'un assainissement non-collectif serait contrainte par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques ;
  - Pour toute nécessité relative à la sécurité publique.

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

Non-réglémenté.

#### Article 9 - Emprise au sol des constructions

*L'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions situées sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette même unité foncière.*

- L'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière devra permettre le respect des dispositifs d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales ;
- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article 10 - Hauteur maximale des constructions

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'emplacement de la construction (niveau moyen entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain sur l'emprise de la construction).*

Les extensions des constructions existantes devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.

Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Ne**, en plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, la hauteur des petits équipements légers (type abris de jardins, préau, sanitaires) autorisés n'excédera pas **4,5 mètres de hauteur au faitage**.

#### Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### Dispositions générales

- 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.

#### Constructions d'architecture traditionnelle et leurs extensions

### Toitures

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tuile traditionnelle « canal ». Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont acceptées ;
- 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 panneaux fibrociment sont admis pour les dépendances et les hangars ;
- L'apport de tuiles nouvelles doit être effectué en respectant les teintes mélangées anciennes. Les couvertures nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions environnantes, de façon à respecter l'intégrité visuelle de l'îlot urbain dans lequel se trouve la construction ;
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère.
- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant ;
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bioclimatique 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 ;
- Les murs en moellons ou pierre de taille resteront en pierres apparentes ou seront enduits si l'état de la structure le justifie, notamment pour assurer la préservation du mur. L'enduit sera d'un ton proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant et sans surépaisseur. Les bâtiments de dépendance, y compris lorsqu'ils sont transformés en habitation, pourront rester non-enduits ;
- Les enduits seront traditionnels ;
- Les extensions devront être réalisées en harmonie avec l'existant ;
- Les extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bioclimatique sont autorisées ;
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduits) doivent être recouvertes d'un enduit en harmonie avec celui du bâtiment principal ;
- Les bardages bois sont autorisés.

### Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures existantes doivent être conservées dans toute la mesure du possible ;
- Le percement de nouvelles ouvertures et les ouvertures des extensions doivent globalement respecter la volumétrie et la proportion des ouvertures saintongeaises ;
- Les ouvertures (types baies vitrées), extensions et réhabilitations relevant d'un caractère plus contemporain ou bioclimatique sont autorisées ;
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être en saillie ;
- Les palettes de couleurs ci-dessous feront référence pour toute demande portant sur les volets/battants et les baies/menuiseries. Des couleurs différentes pourront être autorisées, sous réserve qu'elles soient apparentées aux couleurs de référence.

### Couleurs de référence pour les ouvertures et menuiseries



### Constructions récentes et leurs extensions

**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.**

#### Tertres, remblais, plateforme, caves

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont interdites, sauf en cas de terrains en pente ou humides où une surélévation du niveau du plancher pourra être autorisée en s'adaptant au mieux à la configuration naturelle du terrain ;
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez-de-chaussée (pour former des faux sous-sols ou demi-sous-sols) sont interdits ;
- Les caves sont autorisées ;
- Les terrasses et leur entourage devront s'adapter au mieux à la configuration naturelle du terrain.

#### Volumes

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région ;
- Les effets de tour (ronde ou carrée) seront interdits ;
- Les constructions contemporaines et les constructions bioclimatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et paysages environnants.

#### Toitures

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 % ;
- 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 toitures contemporaines sont admises et peuvent présenter des matériaux et des pentes différentes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux et paysages environnants ;
- Les panneaux fibrociment sont admis pour les dépendances et les hangars ;
- Les toits à quatre pentes sont interdits pour les constructions en rez-de-chaussée ;

- Les tuiles seront de teintes mélangées anciennes ;
- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « velux », et autres châssis sont autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète et en recherchant le meilleur compromis entre la performance énergétique et l'intégration architecturale et paysagère.

### Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants ou coulissants, notamment en façade sur rue ;
- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être en saillie ;
- Les palettes de couleurs ci-dessous feront référence pour toute demande portant sur les volets/battants et les baies/menuiseries. Des couleurs différentes pourront être autorisées, sous réserve qu'elles soient apparentées aux couleurs de référence.

#### **Couleurs de référence pour les ouvertures et menuiseries**



### Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, est interdit ;
- L'aspect des enduits sera apparenté au ton de la pierre de pays ;
- Les extensions en bois sont autorisées ;
- Les bardages sont autorisés, sous réserve d'un ton apparenté au bois, à la pierre de pays, et sous réserve d'une harmonie visuelle par rapport aux environs ;

### Clôtures

La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastiques ou en ciment...).

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. Dans ce cas, l'enduit sera d'un ton proche de celle des pierres de pays.

**Les clôtures sur rue** seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13) ;
- D'un muret en pierre de pays ou maçonné ne dépassant pas 1,20 mètre de haut. Les ouvrages autres qu'en pierre de pays seront enduits des deux côtés (ton pierre de pays en harmonie avec la façade). L'ouvrage peut être surmonté d'une grille métallique, d'une barrière en bois, ou d'un grillage discret (doublé d'une haie) dont l'ensemble ne dépassera pas 1,80 mètre de haut ;
- D'un grillage discret ou d'une barrière en bois discrète uniquement s'ils sont confondus dans une haie ;
- En secteur dense, un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre pourra être autorisé uniquement en prolongation d'une façade de la construction principale implantée en bordure de voie ou emprise publique.

**Les clôtures en limites séparatives** seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13) ;
- D'un grillage discret ;
- D'une barrière en bois ;
- D'un mur maçonné enduit d'une hauteur ne dépassant pas 1,80 mètre.

**Les clôtures en limite des zones A et N** seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13) ;
- D'un grillage discret doublé ou non d'une haie ;
- D'une barrière en bois doublée ou non d'une haie.

#### **Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques), autres éléments divers**

- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un bâtiment ancien ;
- Les constructions en bois sont autorisées ;
- Les constructions métalliques devront avoir une implantation et un aspect discrets. Elles ne seront pas visibles du domaine public ;
- Les vérandas sont autorisées en extension des constructions.

#### **Éléments à protéger en application de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

- 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 restaurés en préservant au mieux leur caractère d'origine ;
- Les opérations de restauration et d'extension, 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 bâti 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 (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 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.

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 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les nouvelles plantations doivent être constituées d'essences diversifiées et réputées non-invasives.

## **Article 14 - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

## **Article 15 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions devront se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.