

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **PORT D'ENVAUX**



## PIECE N° 4.1 REGLEMENT

POS	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
ELABORATION	30/01/87	27/05/88	15/12/88	26/05/89
REVISION	25/09/92	29/10/93		24/11/95
PLU				
ELABORATION	31/03/2006	12/09/08		

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

.....

*Le Maire M. BARREAUD,*



ARCHITECTURE & PAYSAGES

**URBANhymns**

Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT  
tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12  
uh@wanadoo.fr

Commune de

**PORT D'ENVAUX**

## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	1
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	1
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	2
ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT .....	4
ARTICLE 5 - DEFINITIONS.....	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	7
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	8
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	31
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	42
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	48
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	56
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	57
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ET 2AU .....	67
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORETIERES.....	70
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	71
CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	85
CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP .....	97
TITRE V : ANNEXES .....	103

## ***TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES***

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Port d'Envaux**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

#### ***1. Règlement national d'urbanisme***

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R. 111-3, R.113-5, R.111-14, R. 111-16, R. 111-20, R. 111-21, R. 111-22 et R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

#### ***2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :***

- a)** Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du dossier de PLU.
- b)** Les dispositions relatives aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme telles qu'issues du décret 2007-18 du 5 janvier 2007 pris en application de l'ordonnance n°1527 du 8 décembre 2005.
- c)** Les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
  - Les périmètres sensibles.
  - Les zones d'aménagement différé.
  - Le droit de préemption urbain.
  - Les zones de préemption départementales.
- d)** La loi dite "paysages" : loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- e)** La loi n°95-101 du 2 février 1995 - Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif au retrait obligatoire des constructions en dehors des secteurs urbanisés par rapport aux autoroutes et aux voies à grande circulation.
- f)** Les dispositions relatives aux règles spécifiques des lotissements de plus de dix ans.

- Selon l'article R-442-25 du Code de l'Urbanisme, "lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir".

- Les lotissements ayant conservé leur règlement propre sont portés dans le dossier des annexes : "la liste des lotissements".

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

#### ***1. Les zones urbaines "U"***

Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone Ua
- Chapitre II. : Zone Ub
- Chapitre III. : Zone Uc
- Chapitre V : Zone Ue
- Chapitre VI : Zone Ux

#### ***2. Les zones à urbaniser "AU"***

Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

Ces zones sont :

- Chapitre VII. : Zone AU
- Chapitre VIII. : Zone 1AU et 2AU

### **3. Les zones agricoles "A"**

Les zones agricoles "A" (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- Chapitre IX. : Zone A et ses secteurs Ap et An

### **4. Les zones naturelles et forestières à protéger "N"**

Les zones naturelles et forestières à protéger "N" (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- Chapitre X. : Zone N (et ses secteurs Nh et NI)
- Chapitre XI. : Zone NP

### **5. Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit :**

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Charente Maritime sont reportées sur le document graphique.

### **6. Il détermine également :**

#### **- Des emplacements réservés :**

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le cadre de l'article 123-2-b du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de PLU.

**- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :**

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques de zonage.

**- Des plantations et des éléments à mettre en valeur** (en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).

<b>ARTICLE 4 – CONFORMITE ET ADAPTATIONS AU REGLEMENT</b>
---

***1. L'obligation de conformité***

Le permis d'aménager ou de construire ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires (en application de l'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, à l'exception de celles à caractère temporaire (en application des articles L. 421-6 et L. 421-8 du Code de l'Urbanisme).

***2. Les possibilités d'adaptations mineures***

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol.
- La configuration des terrains.
- Le caractère des constructions avoisinantes.

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

### **3. Des dérogations limitées**

Des dérogations peuvent être accordées à une ou plusieurs règles pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, ainsi que pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs sont contraires à ces règles selon l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme.

### **4. Améliorer la conformité du bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont applicables dans la limite des articles L. 111-12 et R. 462-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

### **a) Hauteur maximale**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit ou le faitage de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

### **b) Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)**

▪ Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

▪ Emprises publiques : Aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

### **c) Architecture contemporaine**

On entend par architecture contemporaine un projet de construction recouvrant un vocabulaire architecturale innovant se distinguant de la typologie du bâti ancien et pavillonnaire se justifiant sur la base d'un véritable parti pris de composition.

**d) Bâtiment de valeur patrimoniale :** Construction ancienne ayant conservée ses principales caractéristiques architecturales d'origine (mur en moellons et pierres de tailles, percements...).

**e) Véhicule automobile :** on entend par ce terme tous type de véhicule motorisé (véhicules légers, véhicules destinés au ramassage des ordures ménagères, véhicules à l'incendie secours...).

**f) Annexes et dépendances :** on entend par annexe une construction secondaire accolée à une construction principale et par dépendance une construction secondaire détachée d'une construction principale.



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

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

*Ce sont les tissus bâtis de développement historique de la commune correspondant au bourg. Ils recouvrent un bâti ancien particulièrement dense où coexistent des activités de commerce, de services avec de l'habitat. Les bâtiments y sont construits en majeure partie à l'alignement ainsi qu'en ordre continu.*

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

La zone recouvre en outre des secteurs concernés par le risque inondation.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

*Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- a) **Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- b) **Les constructions nouvelles d'exploitation agricole, horticole et d'élevage.**
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- d) **Les habitations légères de loisirs**, les résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- e) **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.
- f) **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

g) **Les affouillements et exhaussements du sol**, si leur superficie est supérieure à 100 mètres<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions autorisées dans la zone.

h) **Sont en outre interdits, pour les secteurs soumis au risque inondation, l'ensemble des aménagements, installations et constructions qui ne seraient pas compatibles avec le champ d'expansion des crues hormis ceux cités à l'article UA2.**

<b>ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

*2.1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :*

a) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

b) **Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention** réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

*2.2. Sont admis dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa fort :*

- l'entretien des constructions existantes et les changements de destination sous réserve qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage (sans nouvelle emprise au sol) et qu'ils n'engendrent qu'une augmentation de population très modérée (pas de nouveau logement)
- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale.

*2.3. Sont admis dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa faible :*

- les constructions nouvelles sous réserve qu'elles se rattachent à la zone urbaine, qu'elles n'enfreignent pas le champ d'expansion des crues, qu'elles ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher crée se situe 20 cm au dessus de la côte de référence,
- les extensions et les aménagements des constructions d'habitation sous réserve qu'ils ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau

de plancher crée se situe 20 cm au dessus de la côte de référence,

- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale,
- les constructions de vérandas sous réserve que leur surface ne dépasse pas les 30 m<sup>2</sup> et qu'elles se composent d'un muret de soubassement pour le soutien des baies
- l'installation de citerne sous réserve qu'elles reposent au dessus de la côte de référence et qu'elles soient arrimées pour éviter tout risque de flottage.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

<b>ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE</b>
---------------------------------------

#### **3.1. Accès**

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

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

Les caractéristiques des **nouveaux accès** doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

#### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

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

## ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

### 4.1. EAU POTABLE

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

### 4.2. ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant du choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc....

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### 4.3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, soit en souterrain soit en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

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

**6.1. Les constructions principales**, au nu du mur de façade ou des extensions de constructions devront être implantées à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

### 6.2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, leur extension ou l'implantation de la nouvelle construction doit alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti.
- b) Pour les dépendances et les annexes dont l'implantation est libre,
- c) Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dont l'implantation est libre.

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

**7.1. Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.** Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

## 7.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas pour :

- a) les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- b) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) dont l'implantation est libre.

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

**1. La distance entre deux constructions** non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

#### 2. Les exceptions

- a) Pour toutes les dépendances et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

### ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

## **10.2. Normes de hauteur**

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **6 mètres**, soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 1 niveau.

## **10.3. Les exceptions**

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

<b>ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>
---

## **11.1. Principe général**

On recherchera des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeaise.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

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



### ***11.2. Dispositions pour les constructions neuves et modifications des constructions récentes***

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

2. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mates et mélangées. La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %.

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

5. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits

### ***11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes***

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).

2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

soit maintenir la composition générale existante,

soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles canal tige de botte, de tonalités mates et mélangées. Dans le cas de toitures en ardoises, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

5. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

6. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,

- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),

7. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

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

(Conférer annexe 1)

#### **11.4. Architecture Contemporaine**

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

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

**Ce type de construction impose l'intervention d'un architecte conseil, (CAUE, SDAP, autre,...)**

#### **11.5. Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,50 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 0.8 m.

#### **11.6. Eléments divers**

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

### **11.7. Les énergies renouvelables**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère, et limitant les nuisances sonores (conformément aux normes en vigueur)

**L'implantation d'équipement** basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

#### **Les capteurs solaires :**

- Sur un bâtiment de valeur patrimoniale, la recherche d'une implantation au sol dans le jardin est préconisée.
- Sur une construction ordinaire, le panneau solaire doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à installer. Leur positionnement sur la toiture visera de préférence une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- Le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

### **11.8. Disposition pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage et pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage au titre de l'article L-123.1.7 du Code de l'Urbanisme.**

Ces éléments devront être maintenus.

Dans le cas de travaux de restauration, ils devront faire l'objet d'une restitution de l'état initial connu. Les matériaux d'origines, la volumétrie, la forme générale ainsi que les techniques de mise en œuvre seront respectés.

Dans le cas de travaux situés dans leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité de ces éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

<b>ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules</b>
--

#### **12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :**

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, en vertu de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **12.2. Pour toute autre construction :**

Pour toute autre construction, il est exigé une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de **20 m<sup>2</sup>**, y compris les accès et les dégagements.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.  
(Conférer Annexe 3)

**13.4.** L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L-123.1.7° du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R.421-17 du code de l'Urbanisme.

### **SECTION III :**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle caractérise un bâti ancien homogène

Ce sont les tissus bâtis de développement ancien de la commune correspondant aux villages et hameaux. Ils recouvrent un bâti ancien moyennement dense organisé principalement en ordre semi continu et discontinu. Elle a pour vocation principalement l'accueil d'habitat.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

Elle recouvre en outre des secteurs concernés par le risque inondation.

### SECTION I :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

*Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- a) **Les constructions nouvelles** destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- b) **Les constructions nouvelles d'exploitation agricole, horticole et d'élevage.**
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- d) **Les habitations légères de loisirs**, les résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

- e) **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tri sélectif.
- f) **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- g) **Les affouillements et exhaussements du sol**, si leur superficie est supérieure à 100 mètres<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions autorisées dans la zone.
- h) **Sont en outre interdits, pour les secteurs soumis au risque inondation, l'ensemble des aménagements, installations et constructions qui ne seraient pas compatibles avec le champ d'expansion des crues hormis ceux cités à l'article UA2.**

<b>ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

*2.1 Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :*

- a) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- b) **Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention** réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

*2.2. Sont admis dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa fort :*

- l'entretien des constructions existantes et les changements de destination sous réserve qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage (sans nouvelle emprise au sol) et qu'ils n'engendrent qu'une augmentation de population très modérée (pas de nouveau logement)

- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale.

### ***2.3. Sont admis dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa faible :***

- les constructions nouvelles sous réserve qu'elles se rattachent à la zone urbaine, qu'elles n'enfreignent pas le champ d'expansion des crues, qu'elles ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher crée se situe 20 cm au dessus de la côte de référence,
- les extensions et les aménagements des constructions d'habitation sous réserve qu'ils ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher crée se situe 20 cm au dessus de la côte de référence,
- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale,
- les constructions de vérandas sous réserve que leur surface ne dépasse pas les 30 m<sup>2</sup> et qu'elles se composent d'un muret de soubassement pour le soutien des baies
- l'installation de citerne sous réserve qu'elles reposent au dessus de la côte de référence et qu'elles soient arrimées pour éviter tout risque de flottage.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

<b>ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE</b>
---------------------------------------

#### **3.1. Accès**

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

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

Les caractéristiques des **nouveaux accès** doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

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

## **ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. EAU POTABLE**

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

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services du syndicat des eaux de la Charente Maritime. A ce titre, un dossier de demande d'autorisation d'assainissement individuel (imprimé disponible en mairie) doit être déposé en mairie avant exécution des travaux (modalités de contrôle fixées dans le règlement du service public d'assainissement non-collectif du syndicat des eaux de la Charente-Maritime).

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

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.



Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

#### 4.3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, soit en souterrain soit en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune.

Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement. « Conformément à l'article R123-9 paragraphe 5 du Code de l'Urbanisme, la surface minimale des terrains constructibles est établie à 800 m<sup>2</sup> sur les secteurs classés en zone d'assainissement individuel. Cette surface minimale permet la mise en place du dispositif d'assainissement individuel, tout en préservant les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement pérenne de l'installation d'assainissement : plantations d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation des terrains (terrasse...) etc.

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

6.1. **Les constructions principales**, au nu du mur de façade, devront être implantées dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

#### 6.2. Les exceptions

**Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :**

- a) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles adjacentes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus, leur extension ou l'implantation de la nouvelle construction doit alors respecter des marges de recul semblables à celle de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité du bâti,
- b) Pour les nouvelles constructions le long des voies départementales pour lesquelles l'implantation pourra se faire dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres,
- c) Pour les dépendances et les annexes dont l'implantation est libre,
- d) Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- e) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) dont l'implantation est libre.

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

**7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

### **7.2. Les exceptions**

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas pour :

- a) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) dont l'implantation est libre.

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

**1. La distance entre deux constructions** non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

## 2. Les exceptions

- a) Pour toutes les dépendances et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

### ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### *10.1. Conditions de mesure*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

#### *10.2. Normes de hauteur*

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **6 mètres**, soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 1 niveau.

#### *10. 3. Les exceptions*

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

### **11.1. Principe général**

On recherchera des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeaise.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

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

### **11.2. Dispositions pour les constructions neuves et modifications des constructions récentes**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

2. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mates et mélangées. La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %.

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

5. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits

### **11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes**

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).

2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

soit maintenir la composition générale existante,

soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles canal tige de botte, de tonalités mates et mélangées. Dans le cas de toitures en ardoises, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

5. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

6. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),

7. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

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

(Conférer annexe 1)

#### **11.4. Architecture Contemporaine**

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

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles. Ce type de construction impose l'intervention d'un architecte conseil, (CAUE, SDAP, autre,...)

### 11.5. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,50 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 0.8 m.

### 11.6. *Eléments divers*

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

### 11.7. *Les énergies renouvelables*

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère, et limitant les nuisances sonores (conformément aux normes en vigueur).

**L'implantation d'équipement** basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

**Les capteurs solaires :**

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la recherche d'une implantation au sol dans le jardin est préconisée.
- Sur une construction ordinaire, le panneau solaire doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à installer. Leur positionnement sur la toiture visera de préférence une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- Le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

### **11.8. Disposition pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage et pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage au titre de l'article L-123.1.7 du Code de l'Urbanisme.**

Ces éléments devront être maintenus.

Dans le cas de travaux de restauration, ils devront faire l'objet d'une restitution de l'état initial connu. Les matériaux d'origines, la volumétrie, la forme générale ainsi que les techniques de mise en œuvre seront respectés.

Dans le cas de travaux situés dans leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité de ces éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

## **ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules**

### **12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :**

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, en vertu de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **12.2. Pour toute autre construction :**

Pour toute autre construction, il est exigé une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de **20 m<sup>2</sup>**, y compris les accès et les dégagements.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.  
(Conférer Annexe 3)

**13.4.** L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L-123.1.7° du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R.421-17 du code de l'Urbanisme.

**SECTION III :**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

<b>ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>
---

Non réglementé.



## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

*Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extensions pavillonnaires qui se sont récemment développés sur la commune autour du bourg ou de certains hameaux. Cette urbanisation a pris des formes particulières en fonction de son implantation (soit en tissu urbain ou en tissu rural), de son organisation et de sa densification.*

*La zone recouvre en outre des secteurs concernés par le risque inondation.*

### SECTION I :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

*Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- a) **Les constructions nouvelles** destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- b) **Les constructions nouvelles d'exploitation agricole, horticole et d'élevage.**
- c) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- d) **Les habitations légères de loisirs**, les résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- e) **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tris sélectif.

- f) **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- g) **Les affouillements et exhaussements du sol**, si leur superficie est supérieure à 100 mètres<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions autorisées dans la zone.
- h) **Sont en outre interdits, pour les secteurs soumis au risque inondation, l'ensemble des aménagements, installations et constructions qui ne seraient pas compatibles avec le champ d'expansion des crues hormis ceux cités à l'article UA2.**

<b>ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

*2.1. Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :*

- a) **La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la protection de l'environnement**, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- b) **Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention** réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- c) **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

*2.2. Sont admis dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa fort :*

- l'entretien des constructions existantes et les changements de destination sous réserve qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage (sans nouvelle emprise au sol) et qu'ils n'engendrent qu'une augmentation de population très modérée (pas de nouveau logement)
- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale.

### ***2.3. Sont admis dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa faible :***

- les constructions nouvelles sous réserve qu'elles se rattachent à la zone urbaine, qu'elles n'enfreignent pas le champ d'expansion des crues, qu'elles ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher crée se situe 20 cm au dessus de la côte de référence,
- les extensions et les aménagements des constructions d'habitation sous réserve qu'ils ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher crée se situe 20 cm au dessus de la côte de référence,
- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale,
- les constructions de vérandas sous réserve que leur surface ne dépasse pas les 30 m<sup>2</sup> et qu'elles se composent d'un muret de soubassement pour le soutien des baies
- l'installation de citerne sous réserve qu'elles reposent au dessus de la côte de référence et qu'elles soient arrimées pour éviter tout risque de flottage.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

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

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

Les caractéristiques des **nouveaux accès** doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

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

## **ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. EAU POTABLE**

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

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services du syndicat des eaux de la Charente Maritime. A ce titre, un dossier de demande d'autorisation d'assainissement individuel (imprimé disponible en mairie) doit être déposé en mairie avant exécution des travaux (modalités de contrôle fixées dans le règlement du service public d'assainissement non-collectif du syndicat des eaux de la Charente-Maritime).

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

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### 4.3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, soit en souterrain soit en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune.

Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement. « Conformément à l'article R123-9 paragraphe 5 du Code de l'Urbanisme, la surface minimale des terrains constructibles est établie à 800 m<sup>2</sup> sur les secteurs classés en zone d'assainissement individuel. Cette surface minimale permet la mise en place du dispositif d'assainissement individuel, tout en préservant les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement pérenne de l'installation d'assainissement : plantations d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation des terrains (terrasse...) etc.

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

6.1. **Les constructions principales**, au nu du mur de façade, devront être implantées dans une bande comprise entre 3 et 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

#### 6.2. Les exceptions

**Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour :**

- a) les dépendances et les annexes hormis les piscines et leur local technique dont l'implantation devra respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel du domaine public.
- b) la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) dont l'implantation est libre.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

#### **7.2. Les exceptions**

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas pour :

- a) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) dont l'implantation est libre.

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

**1. La distance entre deux constructions** non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

#### **2. Les exceptions**

- a) Pour toutes les dépendances et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

#### **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### *10.1. Conditions de mesure*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### *10.2. Normes de hauteur*

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **6 mètres**, soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 1 niveau.

### *10.3. Les exceptions*

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- d) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- e) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- f) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- g) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

### *11.1. Principe général*

On recherchera des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeaise.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

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

### **11.2. Dispositions pour les constructions neuves et modifications des constructions récentes**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

2. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mates et mélangées. La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %.

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

5. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits

(Conférer annexe 1)

### **11.3. Architecture Contemporaine**

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

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles. Ce type de construction impose l'intervention d'un architecte conseil, (CAUE, SDAP, autre,...).



#### 11.4. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,50 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 0.8 m.

#### 11.5. *Éléments divers*

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

#### 11.6. *Les énergies renouvelables*

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère, et limitant les nuisances sonores (conformément aux normes en vigueur).

**L'implantation d'équipement** basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

**Les capteurs solaires :**

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la recherche d'une implantation au sol dans le jardin est préconisée.
- Sur une construction ordinaire, le panneau solaire doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à installer. Leur positionnement sur la toiture visera de préférence une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- Le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

## ARTICLE UC 12 - Stationnement des véhicules

### 12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, en vertu de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 12.2. Pour toute autre construction :

Pour toute autre construction, il est exigé une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de **20 m<sup>2</sup>**, y compris les accès et les dégagements.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1.** L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.  
(Conférer Annexe 3)

**13.4.** L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L-123.1.7° du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R.421-17 du code de l'Urbanisme.

SECTION III :  
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

<b>ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>
---

1. Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,60**.
2. Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

### SECTION I :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

*Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :*

**Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, au commerce et à l'habitation à l'exception de celle mentionnée à l'alinéa 2.2.

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

*Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :*

Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- a) Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,

- b) Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies,
- c) Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- d) Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- e) Les établissements d'action sociale,
- f) Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- g) Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- h) Les installations et équipements techniques...
- i) Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa précédent.
- j) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- k) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## **SECTION II**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

<b>ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE</b>
---------------------------------------

#### **3.1. Accès**

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

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

Les caractéristiques des **nouveaux accès** doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **3,50 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

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

## **ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. EAU POTABLE**

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

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### 4.3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, soit en souterrain soit en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

#### ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

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

1. **Les constructions nouvelles**, devront être implantées au delà de 5 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

##### 2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

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

1. **Les constructions pourront être implantées soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

## 2. Les exceptions

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Non réglementé.

<b>ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL</b>
--------------------------------------

Non réglementé.

<b>ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>
---

Non réglementé.

<b>ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>
---

### ***11.1. Principe général***

On recherchera des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

### ***11.2. Dispositions pour les constructions***

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

### ***11.3. Les énergies renouvelables***

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.



il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.

#### **ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules**

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

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de **25 m<sup>2</sup>**, y compris les accès et les dégagements.

#### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.

**13.2.** Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation.

**13.3.** L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L-123.1.7° du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R.421-17 du code de l'Urbanisme.

### **SECTION III :**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### CARACTERE DE LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

### SECTION I :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

*Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- a) **Les constructions nouvelles** destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'alinéa 2.1..
- b) **Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- c) **Les habitations légères de loisirs**, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.
- d) **Les dépôts de déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de tri sélectif.

- e) **Les constructions nouvelles, les extensions ou les installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

<b>ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

*Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :*

- a) Les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de celle de l'activité.
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux constructions destinées aux activités visés à l'alinéa 2.1.
- c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soit le régime auquel elles sont soumises, à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", et, sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.
- d) Les dépôts de déchets de toute nature à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents, et les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve que ceux-ci respectent :
  - qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone,
  - une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie, au stationnement, à la voirie, aux réseaux divers (notamment: réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

##### **3.1. Accès**

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

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

Les caractéristiques des **accès** doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte (sans être inférieure à **5,00 mètres**) : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

##### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

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

#### ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS

##### **4.1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation

en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## 4.2. ASSAINISSEMENT

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services du syndicat des eaux de la Charente Maritime. A ce titre, un dossier de demande d'autorisation d'assainissement individuel (imprimé disponible en mairie) doit être déposé en mairie avant exécution des travaux (modalités de contrôle fixées dans le règlement du service public d'assainissement non-collectif du syndicat des eaux de la Charente-Maritime).

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

### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

## 4.3. EAUX INDUSTRIELLES

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement conforme aux normes en vigueur. Une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement sera établie.

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

## 4.4. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, soit en souterrain soit en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

#### ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement nécessaires, en fonction de l'établissement, des quantités d'eaux polluantes rejetées (eaux usées, vannes et industrielles) et selon la nature de son sol et de la filière d'assainissement retenue. Leurs caractéristiques seront définies par les services compétents.

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

**Les constructions principales**, au nu du mur de façade, devront respecter un recul minimum de **10 mètres** par rapport à l'axe des voies communales et des chemins ruraux.

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

1. Les constructions doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

##### **2. Les exceptions**

Pourront déroger à cette règle à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

**8.1. La distance entre deux constructions** non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

## 8.2. Les exceptions

- a) Pour toutes les dépendances et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

### ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### *10.1. Conditions de mesure*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

#### *10.2. Normes de hauteur*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6 mètres** mesurée à l'égout du toit, **soit : R + 1**.

**La hauteur n'est pas limitée pour les autres constructions autorisées sur la zone.**

### ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

#### *11.1. Principe général*

On recherchera des volumes simples et des formes épurées.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

#### *11.2. Dispositions pour les bâtiments à usage d'activités*

Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique de ton mat.  
(Conférer Annexe 2)

- a) Les façades latérales et postérieures des constructions sont traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.
- b) Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière et leur installation devra rechercher la meilleure intégration possible.
- c) Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

### 11.3. Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 2,50m le long des voies, emprises publiques et le long des limites séparatives.

### 11.6. Les énergies renouvelables

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère, et limitant les nuisances sonores (conformément aux normes en vigueur).

## ARTICLE UX 12 - Stationnement des véhicules

### 1. Norme

Il doit être aménagé au minimum :

*a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.*

*b) Pour toute autre construction :*

<b>Activités de service et de bureaux</b>	- 1 place pour <b>50 m<sup>2</sup></b> de surface utile ou de vente
<b>Établissements commerciaux et artisanaux</b>	- 1 place pour <b>60 m<sup>2</sup></b> de surface utile ou de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 300m <sup>2</sup> . - Pour les activités artisanales, <b>1 place</b> pour <b>50m<sup>2</sup></b> de surface utile ou de vente
<b>Unités de production et de stockage</b>	- 1 place pour <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface utile.



## 2. Mode de réalisation

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

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

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.**

**13.2.** Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

**13.3.** Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

(Conférer Annexe 3)

**13.4.** L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L-123.1.7° du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R.421-17 du code de l'Urbanisme.

### SECTION III :

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

**1.** Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est limité à **0,60**.

**2.** Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit de zones peu ou non équipées, dans le bourg ou au contact immédiat de ce dernier qui peuvent être urbanisées à l'occasion d'opérations d'aménagement compatibles avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement. Elles sont principalement vouées à l'accueil résidentiel.

### SECTION I :

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions de maisons d'habitation ou de logements isolés qui ne sont pas réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- b) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- c) Les constructions à usage d'exploitation agricole (sylvicole, horticole et d'élevage).
- d) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes pour une durée de plus de 3 mois.
- e) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.

- h) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions autorisées dans la zone.
- i) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins des habitants et des usagers.

<b>ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

**Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées en AU sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec les orientations d'aménagement :**

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :
  - qu'elles respectent un nombre minimum de 8 logements à l'hectare,
  - qu'elles atteignent le seuil minimal de 5 logements par opération
  - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants,
  - que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
- b) **Les opérations d'aménagement atteignant le seuil de 10 logements, devront comprendre un minimum de 10% de logements locatifs publics ou conventionnés,**
- c) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas incompatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui répondent aux besoins des habitants et des usagers.
- d) les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

e) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

## SECTION II :

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

<b>ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE</b>
---------------------------------------

#### **3.1. ACCES**

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à **3.50 mètres** : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

#### **3.2. VOIRIE**

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

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum pour les voies principales.
- Largeur de chaussée de **3 mètres** minimum pour les voies secondaires.

Les voies en impasse peuvent être autorisées à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

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

## ARTICLE AU 4 - RESEAUX DIVERS

### 4.1. EAU POTABLE

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

### 4.2. ASSAINISSEMENT

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services du syndicat des eaux de la Charente Maritime. A ce titre, un dossier de demande d'autorisation d'assainissement individuel (imprimé disponible en mairie) doit être déposé en mairie avant exécution des travaux (modalités de contrôle fixées dans le règlement du service public d'assainissement non-collectif du syndicat des eaux de la Charente-Maritime).

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

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### 4.3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, soit en souterrain soit en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

5.2. Pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune, le terrain devra pouvoir être équipé d'un système autonome d'assainissement pouvant être, par la suite, raccordé au réseau collectif. Dans ces conditions uniquement, la taille des parcelles ne doit pas être inférieure à 800m<sup>2</sup>.

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

6.1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, les constructions doivent être implantées dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

6.2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être diminuées ou augmentées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement et les documents graphiques, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

7.2. En bordure des espaces boisés classés, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

7.3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

a) Pour les murets et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines, les tennis) dont l'implantation est libre,

b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve de démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence de l'implantation retenue.

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

**8.1. La distance entre deux constructions** non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

### 8.2. Les exceptions

- a) Pour toutes les dépendances et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **6 mètres**, soit pour les constructions à usage d'habitation : R + 1 niveau.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),



- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### *11.2. Dispositions pour les constructions neuves et modifications des constructions récentes*

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

2. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mates et mélangées. La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %.

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

5. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits

### *11.3. Architecture Contemporaine*

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

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles. Ce type de construction impose l'intervention d'un architecte conseil, (CAUE, SDAP, autre,...)

### **11.4. Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,50 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 0.8 m.

### ***11.5. Eléments divers***

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

### ***11.6. Les énergies renouvelables***

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère, et limitant les nuisances sonores (conformément aux normes en vigueur).

**L'implantation d'équipement** basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

**Les capteurs solaires :**

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la recherche d'une implantation au sol dans le jardin est préconisée.
- Sur une construction ordinaire, le panneau solaire doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à installer. Leur positionnement sur la toiture visera de préférence une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- Le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

## ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Normes

- Pour les logements, il est exigé un minimum de 2 places par logement. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, en vertu de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- Pour les activités de services et de bureaux, il est exigé une place pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les établissements commerciaux, il est exigé 1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de vente, lorsque celle-ci est supérieure à 300m<sup>2</sup>.
- Pour les hébergements hôteliers, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.
- Pour les autres établissements recevant du public, il est demandé une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface ouverte au public.

### 12.2. Mode de réalisation

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

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de **20 m<sup>2</sup>**, y compris les accès et les dégagements.

## ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales.

**13.2.** Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies d'espaces verts collectives indiquées aux orientations d'aménagement. Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, au minimum 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

**13.3.** Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 3,00 m.
- De placettes (pouvant accueillir du stationnement) ou de parcs

- De franges paysagères sur les surfaces en contact avec les espaces agricoles (haies bocagères, espaces tampons, reculs pouvant inclure les systèmes de stockage des eaux de pluies ...) sur une largeur minimum de 5m.

(Conférer Annexe 3)

**13.4.** L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L-123.1.7° du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R.421-17 du code de l'Urbanisme.

### **SECTION III :**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

<b>ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>
---

Le coefficient d'occupation des sols est limité à **0,60**.

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ET 2AU

### **CARACTERE DES ZONES 1AU et 2AU**

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

*La zone 1AU est une réserve foncière à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification, une révision simplifiée ou une révision générale du PLU.*

*La zone 2AU est une réserve foncière à très long terme dont l'ouverture à l'urbanisation sera possible lorsque les zones AU seront urbanisées et les zones 1AU quasiment épuisée. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée ou une révision générale du PLU.*

A ces occasions, le document d'orientations d'aménagement sera complété et indiquera les principes d'aménagement s'imposant aux futurs aménageurs.

### **SECTION I**

#### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 1AU et 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles énoncées à l'article 1AU 2.

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

**Pour les zones 1AU et 2AU, sont admises** les opérations d'ensemble à usage d'habitation, les constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### **ARTICLE 1AU et 2AU 3 - accès et voirie**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU et 2AU 4 - Réseaux divers**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU et 2AU 5 - caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU et 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées** dans une bande de **0 à 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant.

#### **ARTICLE 1AU et 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques**, lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

#### **ARTICLE 1AU et 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU et 2AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU et 2AU 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU et 2AU 11 - Aspect extérieur**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU et 2AU 12 - Stationnement des véhicules**

Non réglementé.

<b>ARTICLE 1AU et 2AU 13 - Espaces libres et plantations</b>
--

Non réglementé.

**SECTION III**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

<b>ARTICLE 1AU et 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</b>
---

Non réglementé.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORETIERES**



## CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle recouvre près des deux tiers du territoire communal.

**Par ailleurs la zone A comprend un sous secteur Ap :**

- un **secteur Ap** a été créé pour tenir compte de l'intérêt paysager des grandes ouvertures agricoles notamment celles qui donnent sur le plateau situé au Nord du Bourg.

Un **secteur An** a été créé pour tenir compte d'un projet d'extension d'une exploitation agricole dans le contexte de la zone Natura 2000

La zone recouvre en outre des secteurs concernés par le risque inondation.

### SECTION I :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** Les constructions nouvelles à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- b)** Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

- c) Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) La reconstruction après sinistre, de constructions figurants dans la liste ci-dessus.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- j) L'exploitation de carrières.

- 2) Sont en outre interdits, pour les secteurs soumis au risque inondation, l'ensemble des aménagements, installations et constructions qui ne seraient pas compatibles avec le champ d'expansion des crues hormis ceux cités à l'article A2.
- 3) Sont en outre interdites dans la zone Ap l'ensemble des installations et constructions ne répondant pas aux conditions de l'article Ap2.
- 4) Sont en outre interdites dans la zone An l'ensemble des installations et constructions ne répondant pas aux conditions de l'article An2.

<b>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

**2.1. Sont admis dans la zone A proprement dite :**

**a) Les constructions à usage d'habitation, à condition :**

- qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone,
- qu'elles soient implantées à 100 m maximum des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.

**b)** Dans le cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation.

- c) Les constructions existantes à usage agricole pourront faire l'objet d'un changement d'affectation (total ou partiel) que dans le cadre strict de l'article L-123.3.1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural ou patrimonial identifié dans le PLU et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, et à condition qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles de la zone.
- e) Les installations liées à l'accueil touristique (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole, soit par l'aménagement d'aire naturelle de camping, soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants, soit par constructions de bâtiments neufs, à condition que ces derniers se situent à moins de 50 m du siège d'exploitation.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- g) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- h) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

## 2.2. Sont admis dans le secteur Ap :

- a) Les constructions directement liées à l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance de **50 mètres** maximum des constructions et installations existantes sauf pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation ou à des exigences sanitaires et sécuritaires (exemple pour le stockage de fourrage).
- b) Les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, routes, espaces publics, mobilier urbain, ponts, abris ...) à condition que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.
- d) Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.

### ***2.3. Sont admis dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa fort :***

- l'entretien des constructions existantes et les changements de destination sous réserve qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage (sans nouvelle emprise au sol) et qu'ils n'engendrent qu'une augmentation de population très modérée (pas de nouveau logement)
- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale.

### ***2.4. Sont admis dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa faible :***

- les constructions nouvelles sous réserve qu'elles se rattachent à la zone urbaine, qu'elles n'enfreignent pas le champ d'expansion des crues, qu'elles ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher crée se situe 20 cm au dessus de la côte de référence,
- les extensions et les aménagements des constructions d'habitation sous réserve qu'ils ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher crée se situe 20 cm au dessus de la côte de référence,
- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale,
- les constructions de vérandas sous réserve que leur surface ne dépasse pas les 30 m<sup>2</sup> et qu'elles se composent d'un muret de soubassement pour le soutien des baies
- l'installation de citerne sous réserve qu'elles reposent au dessus de la côte de référence et qu'elles soient arrimées pour éviter tout risque de flottage,
- les extensions de bâtiments agricoles dans la limite d'une surface maximale de 800m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent PLU et sous réserve qu'elles n'enfreignent pas le champ d'expansion des crues.

**2.5.** Dans le secteur An est uniquement admit l'extension du siège d'exploitation existant sous réserve qu'il respecte les conditions des articles 2.3 et 2.4 ci-dessus et qu'il fasse l'objet d'un dossier d'évaluation d'incidences au titre de Natura 2000.

## **SECTION II :**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. ACCES**

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

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

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

### **3.2. VOIRIE**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

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

<b>ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS</b>
-------------------------------------

### **4.1. EAU POTABLE**

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

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services du syndicat des eaux de la Charente Maritime. A ce titre, un dossier de demande d'autorisation d'assainissement individuel (imprimé disponible en mairie) doit être déposé en mairie avant exécution des travaux (modalités de contrôle fixées dans le règlement du service public d'assainissement non-collectif du syndicat des eaux de la Charente-Maritime).

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

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### 4.3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, soit en souterrain soit en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

**2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune.

Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement. « Conformément à l'article R123-9 paragraphe 5 du Code de l'Urbanisme, la surface minimale des terrains constructibles est établie à 800 m<sup>2</sup> sur les secteurs classés en zone d'assainissement individuel. Cette surface minimale permet la mise en place du dispositif d'assainissement individuel, tout en préservant les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement pérenne de l'installation d'assainissement : plantations d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation des terrains (terrasse...) etc.

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

**6.1. Les constructions principales**, au nu du mur de façade, devront être implantées en respectant :

- un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
- un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des autres routes communales.

### 6.2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Pour les dépendances et les annexes dont l'implantation est libre,
- b) Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) dont l'implantation est libre.

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

**7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2.** Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **10 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

### 7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas pour :

- a) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) dont l'implantation est libre.

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

**8.1. La distance entre deux constructions** non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) totale du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

### 8.2. Les exceptions

- a) Pour toutes les dépendances et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert dont l'implantation est libre.
- b) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. NORMES DE HAUTEUR :

- a) La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne peut excéder **9 mètres** au faitage, sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques.
- b) La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- c) La hauteur des dépendances (détachées des constructions principales) ne peut excéder **4.50 mètres** à l'égout du toit.
- d) Le plancher de toute construction doit être édifié à au moins 0,25 m au-dessus du niveau de la voie.



### 10.3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc).
- c) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction voisine de plus grande hauteur.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

On recherchera des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeaise.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

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

### 11.2. Dispositions pour les constructions neuves et modifications des constructions récentes

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

2. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mates et mélangées. La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %.

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

5. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits

### ***11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes***

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).

2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

soit maintenir la composition générale existante,

soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles canal tige de botte, de tonalités mates et mélangées. Dans le cas de toitures en ardoises, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

5. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

6. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),

7. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

8. Sur les murs en parement extérieur, il est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).  
(Conférer annexe 1)

### **11.4. Architecture Contemporaine**

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

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles. Ce type de construction impose l'intervention d'un architecte conseil, (CAUE, SDAP, autre,...)

### **11.5. Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,50 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 0.8 m.

### **11.6. Eléments divers**

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

### **11.7. Les énergies renouvelables**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère et limitant les nuisances sonores (conformément aux normes en vigueur).

**L'implantation d'équipement** basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.

### **Les capteurs solaires :**

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la recherche d'une implantation au sol dans le jardin est préconisée.
- Sur une construction ordinaire, le panneau solaire doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à installer. Leur positionnement sur la toiture visera de préférence une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- Le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

### **11.8. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

#### **Toitures**

Les couvertures doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mâts.

#### **Murs et façades**

Les matériaux à privilégier pour réaliser les façades seront en maçonnerie enduite, en moellons, en bardage bois ou en tôle peinte.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserve de leurs qualités architecturales (vieillesse, teinte, aspect).

(Conférer. annexe 2)

### **11.9. Disposition pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage et pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage au titre de l'article L-123.1.7 du Code de l'Urbanisme.**

Ces éléments devront être maintenus.

Dans le cas de travaux de restauration, ils devront faire l'objet d'une restitution de l'état initial connu. Les matériaux d'origines, la volumétrie, la forme générale ainsi que les techniques de mise en œuvre seront respectés.

Dans le cas de travaux situés dans leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité de ces éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, en vertu de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme, lors de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 12.2. Pour toute autre construction :

Pour toute autre construction, il est exigé une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de **20 m<sup>2</sup>**, y compris les accès et les dégagements.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante d'essences locales.
- c) L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L-123.1.7° du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R.421-17 du code de l'Urbanisme.

### 13.2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

**b)** Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

(Conférer. annexe 3 )

**SECTION III :**  
**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

<b>ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>
--

Non réglementé.



## CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle couvre les secteurs de marais et les boisements de la commune.

En outre, deux **secteurs** ont été défini :

- Le **secteur Nh** pour tenir compte de l'habitat diffus identifié dans la zone N et A, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes.
- Le **secteur Nl** pour tenir compte de la présence d'espaces naturelles à vocation à recevoir des équipements légers de sport et de loisirs.

La zone recouvre en outre des secteurs concernés par le risque inondation.

### SECTION I :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Tous types de constructions, installations, stockage, dépôts divers, affouillements et exhaussements autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2.

Sont en outre interdits, pour les secteurs soumis au risque inondation, l'ensemble des aménagements, installations et constructions qui ne seraient pas compatibles avec le champ d'expansion des crues hormis ceux cités à l'article N2.

<b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
---

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1. Dans la zone N proprement dite :**

- Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
  - Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
  - Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

Constructions saisonnières

- Les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements du sol répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

**2.2. Dans le secteur Nh, sont autorisés l'aménagement et l'extension des habitations existantes ainsi que le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation individuelle ou touristique, les piscines ainsi que les annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher hors œuvre brute totale par habitation ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> .**

Pour les constructions dont la surface de plancher hors œuvre brute existante dépasse les 300 m<sup>2</sup>, il sera autorisé la réhabilitation dans la limite de leur surface de plancher existante (ex : corps de logis).



**2.3. Dans le secteur N<sub>2</sub>,** sont en outre autorisés les équipements et installations légères liés aux activités de sport et de loisirs de la commune sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site ainsi que les aménagements légers sous réserves qu'ils ne constituent pas une contrainte au champ d'expansion des crues et qu'il respecte les conditions des articles 2.4 et 2.5 suivants.

***2.4. Sont admis dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa fort :***

- l'entretien des constructions existantes et les changements de destination sous réserve qu'ils permettent une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,
- les agrandissements sous réserve qu'ils se réalisent à l'étage (sans nouvelle emprise au sol) et qu'ils n'engendrent qu'une augmentation de population très modérée (pas de nouveau logement)
- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale.

***2.5. Sont admis dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa faible :***

- les extensions et les aménagements des constructions d'habitation sous réserve qu'ils ne génèrent qu'une augmentation modérée de la population et que le niveau de plancher crée se situe 20 cm au dessus de la côte de référence,
- les clôtures sous réserve qu'elles présentent une transparence hydraulique maximale,
- les constructions de vérandas sous réserve que leur surface ne dépasse pas les 30 m<sup>2</sup> et qu'elles se composent d'un muret de soubassement pour le soutien des baies
- l'installation de citerne sous réserve qu'elles reposent au dessus de la côte de référence et qu'elles soient arrimées pour éviter tout risque de flottage,
- les extensions de bâtiments agricoles dans la limite d'une surface maximale de 800m<sup>2</sup> et sous réserve qu'elles n'enfreignent pas le champ d'expansion des crues.

**SECTION II :**

**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

<b>ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE</b>
--------------------------------------

**3.1. ACCES**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la

sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte dont la largeur ne doit pas être inférieure à 3 mètres : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

### **3.2. VOIRIE**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

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

## **ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. EAU POTABLE**

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

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Conformément à l'article R123-9 paragraphe 4 du code de l'urbanisme concernant les conditions de réalisation d'un assainissement individuel, les travaux doivent faire préalablement l'objet d'un contrôle de conception et de bonne exécution par les services du syndicat des eaux de la Charente Maritime. A ce titre, un dossier de demande d'autorisation d'assainissement individuel (imprimé disponible en mairie) doit être déposé en mairie avant exécution des travaux (modalités de contrôle fixées dans le règlement du service public d'assainissement non-collectif du syndicat des eaux de la Charente-Maritime).

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les

fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.

### 4.3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, soit en souterrain soit en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

2. **Toutefois, cette règle ne s'applique pas** pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune.

Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement. « Conformément à l'article R123-9 paragraphe 5 du Code de l'Urbanisme, la surface minimale des terrains constructibles est établie à 800 m<sup>2</sup> sur les secteurs classés en zone d'assainissement individuel. Cette surface minimale permet la mise en place du dispositif d'assainissement individuel, tout en préservant les autres usages possibles de la parcelle incompatibles avec le fonctionnement pérenne de l'installation d'assainissement : plantations d'arbres à proximité, circulation de véhicules, imperméabilisation des terrains (terrasse...) etc.

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

**6.1. Les constructions principales**, au nu du mur de façade, devront être implantées en respectant :

- un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'axe des routes départementales,
- un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe des autres routes communales.

### 6.2. Les exceptions

Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- d) Pour les dépendances et les annexes dont l'implantation est libre,
- e) Pour la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- f) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...) dont l'implantation est libre.

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

**7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ( $R = H/2$ ) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

**7.2.** Aucune construction ne peut être édifiée à moins de **10 mètres** des limites des espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer.

### 7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas pour :

- c) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...) dont l'implantation est libre.

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

**8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale ( $L = H/2$ ) du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

**8.2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :**

- a)** Pour toutes les dépendances de SHOB inférieures à 30 m<sup>2</sup> non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b)** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit, (les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. NORMES DE HAUTEUR :

- a)** La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **6,00 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- b)** La hauteur des dépendances (détachées des constructions principales) ne peut excéder **4,50 mètres** à l'égout du toit.
- c)** Le plancher de toute construction doit être édifié à au moins 0,25 m au-dessus du niveau de la voie.

### 10.3. TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS :

- a) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, silos et autres superstructures, etc.).
- c) Lorsque le faitage de l'extension s'aligne sur celui de la partie de la construction existante.

<b>ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>
--

#### **11.1. Principe général**

On recherchera des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeaise.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

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

#### **11.2. Dispositions pour les constructions neuves et modifications des constructions récentes**

1. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions. Elles devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu. Un étage pourra être exigé si le contexte urbain très homogène ne comporte que des constructions à étage.

2. Les toitures seront en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal de tonalités mates et mélangées. La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 32 %.

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

5. Pour les constructions annexes séparées des constructions principales, les matériaux précaires de type tôle ondulée, les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits

### ***11.3. Rénovation et aménagement des constructions existantes***

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...).

2. En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

soit maintenir la composition générale existante,

soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre l'évolution totale de l'aspect du bâtiment.

3. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française.

4. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles canal tige de botte, de tonalités mates et mélangées. Dans le cas de toitures en ardoises, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

5. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

6. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellons enduits doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doit être conservé (corniches, encadrement...),

7. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra conserver la même nature de matériaux employés initialement.

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

(Conférer annexe 1)

#### **11.4. Architecture Contemporaine**

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

Cette architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles. Ce type de construction impose l'intervention d'un architecte conseil, (CAUE, SDAP, autre,...).

#### **11.5. Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,50 m. Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise dans un souci d'homogénéité.

La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :

- Soit de végétaux (issus d'essences locales), doublés d'un grillage si nécessaire,
- soit de murs à l'ancienne en moellon,
- soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite, couronné de tuiles si l'épaisseur le permet, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m surmonté d'une grille ou de lisses d'une hauteur maximale de 0.8 m.

#### **11.6. Eléments divers**

**Les vérandas** sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

**Les citernes à gaz ou à mazout** ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

#### **11.7. Les énergies renouvelables**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère, et limitant les nuisances sonores (conformément aux normes en vigueur).

**L'implantation d'équipement** basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative.



### Les capteurs solaires :

- Sur un bâtiment à valeur patrimoniale remarquable, la recherche d'une implantation au sol dans le jardin est préconisée.
- Sur une construction ordinaire, le panneau solaire doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière. Il est nécessaire de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à installer. Leur positionnement sur la toiture visera de préférence une localisation en fonction des ouvertures de la façade.
- Le capteur solaire se substitue obligatoirement à la tuile ou à l'ardoise. Les suggestions d'étanchéité doivent être étudiées avec le plus grand soin avec des solins dissimulés par la tuile ou l'ardoise. La couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

### 11.8. Disposition pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage et pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage au titre de l'article L-123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments devront être maintenus.

Dans le cas de travaux de restauration, ils devront faire l'objet d'une restitution de l'état initial connu. Les matériaux d'origines, la volumétrie, la forme générale ainsi que les techniques de mise en œuvre seront respectés.

Dans le cas de travaux situés dans leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci viseront à respecter l'intégrité de ces éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

### ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

### ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### 13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
- c) L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L-123.1.7° du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R.421-17 du code de l'Urbanisme.

### 13.2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

**a)** Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

**b)** Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

(Conférer Annexe 3)

### SECTION III :

#### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

<b>ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>
--

Non réglementé.



## CHAPITRE 10 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

### CARACTERE DE LA ZONE Np

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

Elle concerne la partie du territoire communal sur la vallée de la Charente qui rassemble des espaces et milieux à préserver au titre des sites d'intérêt communautaire (Directive Habitats – NATURA 2000).

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement qui ne doivent pas faire obstacle au DOCOB.

La zone est intégralement concernée par le risque inondation.

### SECTION I :

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

##### **Sont interdites :**

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Np 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types d'occupation du sol, de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Np 2.

**Sont en outre interdites, pour les secteurs soumis au risque inondation, l'ensemble des installations et des constructions qui ne seraient pas compatible avec le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels.**

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

**2.1.** Sont admis, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au champ d'expansion des crues :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.

b) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations à condition que cela soit nécessaire à l'exercice d'activités économiques.

**De plus, dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa fort**, cette réfection devra permettre une réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes,

**Et, dans les secteurs soumis au risque inondation d'aléa faible** les extensions limitées et les aménagements des constructions existantes devront présenter un niveau de plancher situé 20 cm au dessus de la côte de référence.

### SECTION II :

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE Np 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile, collecte sélective des ordures ménagères, etc...

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

#### **ARTICLE Np 4 - RESEAUX DIVERS**

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

##### **4.1. EAU POTABLE**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public.

##### **4.2. ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité **doit** être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

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

###### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

#### **ARTICLE Np 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**5.1.** Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

**5.2.** Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune.

Dans cette hypothèse, le terrain devra présenter une surface suffisante pour être équipé d'un système autonome d'assainissement pouvant être, par la suite, raccordé au réseau collectif.

<b>ARTICLE Np 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
--

Non réglementé.

<b>ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>
--

Non réglementé.

<b>ARTICLE Np 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
---

Non réglementé.

<b>ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL</b>
--------------------------------------

Non réglementé.

<b>ARTICLE Np 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>
--

Non réglementé.

<b>ARTICLE Np 11 - ASPECT EXTERIEUR</b>
---

### ***11.1. Principe général***

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. On utilisera des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain, dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type saintongeaise.

Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci.

## **11.2. Rénovation et aménagement des constructions existantes**

1. Les rénovations ou aménagements de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement, abords...). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation est interdit.

Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

2. Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions, le rythme et l'alignement des ouvertures existantes. De tons clairs, les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec deux à quatre carreaux par ventail.

3. La rénovation de toiture doit être réalisée en tuiles canal tige de botte, de tonalités mates et mélangées.

4. L'habillage des gouttières par caisson est prohibé. Les châssis seront intégrés au toit.

5. La rénovation des façades doit être réalisée en respectant strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture) :

- les constructions en moellon enduits doivent conserver leur aspect,
- les joints maçonnés des murs de pierre sont réalisés en mortier de teinte claire dans le ton du matériau de parement et sont arasés au nu de ce matériau,
- les enduits sont de teinte claire et se rapprochant de la teinte d'origine,
- l'ensemble des détails et modénatures existants doivent être conservés (corniches, encadrement...),

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

(Conférer annexe 1)

## **11.3 Disposition pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage et pour les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage au titre de l'article L-123.1.7 du Code de l'Urbanisme.**

Ces éléments devront être maintenus.

Dans le cas de travaux de restauration, ils devront faire l'objet d'une restitution de l'état initial connu. Les matériaux d'origines, la volumétrie, la forme générale ainsi que les techniques de mise en œuvre seront respectés.

Dans le cas de travaux situés dans leur contact immédiat ou touchant leurs abords, ceux-ci visent à respecter l'intégrité de ces éléments repérés. Les abords immédiats de ces éléments recevront un simple traitement d'entretien (tontes, tailles...).

## ARTICLE Np 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

## ARTICLE Np 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
- c) L'abattage partiel ou total des éléments végétaux repérés au titre de l'article L-123.1.7° du code de l'urbanisme et figurant sur le document graphique est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article R.421-17 du code de l'Urbanisme.

### 13.2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- a) Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- b) Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

(Conférer Annexe 3)

## SECTION III :

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE Np 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

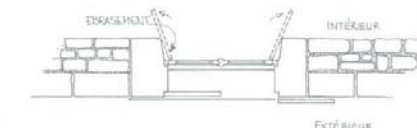
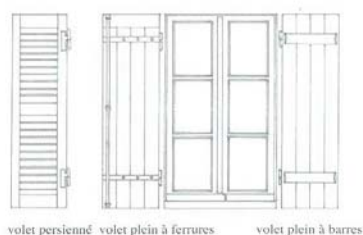




## TITRE V : ANNEXES

# La couleur

## DANS LES OUVERTURES DE NOS MAISONS SAINTONGEAISES



Vue en plan



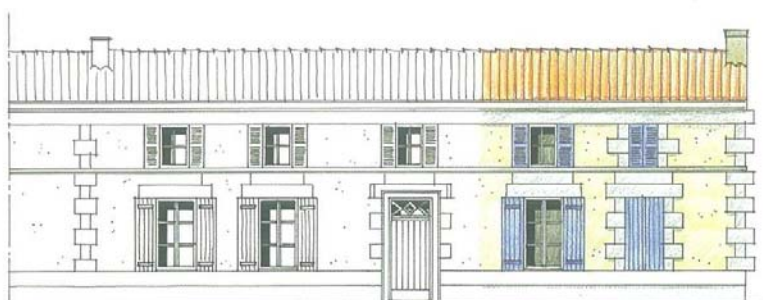
La couleur des ouvertures participe à l'élégance et la qualité des maisons traditionnelles Saintongaises. Les façades offrent une grande simplicité de composition, elles sont rythmées par le jeu des percements soulignés par leur modénature en pierre de taille.

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

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

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

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



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

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



## La couleur

### DANS LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET D'ACTIVITÉ

vert sapin  
RAL 6005

brun lauze  
RAL 7006

gris silex  
RAL 7032

ardoise  
RAL 5008

vert foncé  
RAL 6028

gris beige  
RAL 1019

beige  
RAL 1001

brun rouge  
RAL 8012

seules les références RAL sont à prendre en considération.



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

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

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

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



Subdivision de Jonzac • Place de la gare BP 99 • 17053 JONZAC • tél 05 46 48 00 44 •  
Subdivision de Mirambeau • RN 137 • 17150 MIRAMBEAU • tél 05 46 49 61 31 •  
Subdivision de Montguyon • route de Libourne BP 16 St Martin d'Ary • 17270 MONTGUYON • tél 05 46 04 14 00 •  
Subdivision de Pons • 18, rue Gabriel Perrier • 17800 PONS • tél 05 46 91 32 80 •  
Subdivision de Saintes • 4, esplanade du 6e RI • 17100 SAINTES • tél 05 46 92 21 10 •





## La végétation



*Peu de plantations, mais bien placées (ici, un buisson, un peu d'herbe, un grand arbre dans la cour) la simplicité est souvent à la base de la réussite.*

Dans l'habitat rural traditionnel la végétation fait partie intégrante de tous les aménagements.

A propos des clôtures, on a déjà évoqué l'importance des haies et de leur composition et de leur taille. Mais ce dialogue minéral-végétal est constant dans l'habitat rural traditionnel et il est nécessaire de bien prendre conscience de cette complémentarité. Un aménagement sans végétation sera trop sec, mais il faut aussi savoir conserver le vaste espace sablé ou empierré d'une cour ou d'une allée.



*L'environnement : le sol empierré, un "timbre" en pierre sur un peu d'herbe, quelques "passeroses" et quelques fleurs vivaces judicieusement placées, suffisent avec les deux tilleuls à créer un cadre accueillant et bien saintongeais.*

**Les haies champêtres :** quelques unes des espèces traditionnellement rencontrées.

La plupart ont des fruits dont certains très décoratifs en hiver : églantiers et fusains d'Europe par exemple.

On peut y ajouter des plantes rustiques et bien fleuries.

Le laurier-tin a des feuilles persistantes et fleurit en hiver. Il existe des chèvrefeuilles à feuillage persistant à la floraison très abondante. Citons aussi le forsythia pour ses fleurs, le cotoneaster et le pyracantha pour leurs baies décoratives et nourrissantes pour les oiseaux.

L'aubépine ne peut être plantée qu'avec une autorisation de la Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt pour contrôler les risques de propagation du « feu bactérien », grave maladie de certains végétaux.



**Eglantier**



**Fusain d'Europe**



**Troène**



**Epine-noire**



**Erable**



**Noisetier**



**Lilas**



**Laurier-tin**



**Chèvrefeuille**

Illustrations de Roger Blais "Flore Pratique" PUF

**ANNEXE – n°4** : Liste des éléments d'intérêts patrimonial faisant l'objet d'un repérage au plan de zonage au titre du L-123-1-7 du CU.

Ce repérage permet d'identifier des éléments de patrimoine pour des raisons culturelles, esthétiques et écologiques.

Les autres édifices pointés par une étoile au plan de zonage sont les suivant :

N°	LIEU	CARACTERE
1	Saint-Saturnin de Séchaud	Prévôté et Eglise
2	Le bourg (bord de Charente)	Capitainerie
3	Bords de Charente	Château de Panloy
4	Le Bourg (Bord de Charente)	Maison de maître
5	Le Bourg (Bord de Charente) « Maison La Mothe »	Maison de maître
6	Le Bourg (rue principale) « Chez Plumet »	Pigeonnier
7	Vallée de Font Morte « L Pileterie »	Pigeonnier
8	Vallée de Font Morte « La Bonauderie »	Lavoir
9	Le bourg, entrée du prè Valade	Lavoir
10	Prè Valade	Lavoir
11	Saint Saturnin	Lavoir
12	« Fond Morte »	Lavoir
13	Les Vinets	Puits
14	Bords de Charente	Puits
15	Chemin des Lavandières	Puits
16	Chemin des Lavandières (chez Masselot)	Puits
17	Coumaillaud	Puits
18	Le bourg (devant la salle des fêtes)	Pompe
19	Le bourg	Puits
20	Haute Pommeraie	Puits
21	Le Peux	Puits
22	Place de la mairie	Puits
23	Rue de la Marine	Puits
24	Rue des armateurs (chez Ambrose)	Puits
25	Rue du puits (chez Rabier)	Puits
26	Saint James (chez Clairat)	Puits
27	Saint Saturnin	Puits
28	Saint Saturnin (chez Chauvet)	Puits
29	Saint Saturnin (chez Sauvannet)	Puits
30	Saint Saturnin (Place du Puits)	Puits
31	Saint Saturnin (Rue du Puits chez Perrin)	Puits
32	Troquards	Puits
33	Rue de Coumaillaud	Pompe
34	La Raudière	Lavoir
35	Le bourg, rue des Armateur	Puits Mitoyen
36	Saint-James	Chausée Romaine
37	Château de Mouillepied	Mouillepied

