

Département de LA CHARENTE MARITIME

Commune de SAINT MARTIAL DE VITATERNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 4

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	05.11.2010	07/05/2013	
CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT MARTIAL DE VITATERNE.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

2.1.

Les dispositions du code de l'urbanisme, chapitre relatif aux règles générales d'utilisation du sol (articles R 111.1 à R 111.49), sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.(article R 111-1 du code de l'urbanisme).

2.2.

Les règles du PLU se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles suivants qui demeurent applicables :

- Article R.111-2

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

- Article R.111-4

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

- Article R.111-15

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

- Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être 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.

2.3.

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

a) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes sont matérialisées sur le plan des servitudes et décrites sur la liste annexée au dossier du P.L.U.

b) La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, et notamment le décret n° 86 192 du 5 février 1986 stipulant que le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

Sont applicables les dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi 2003-707 du 1er août 2003 et les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m². Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

c) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

d) Les dispositions des plans et règlements des lotissements approuvés dans le cas où elles apportent des obligations précises complémentaires, pendant leur durée de validité, conformément aux articles L 442.9 et L 442.14 du code de l'urbanisme.

e) Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976).

f) La publicité

Sont applicables les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes et ses décrets d'application.

2.4.

Tous les permis de construire situés dans le périmètre de protection des monuments historiques doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, qui détermine s'il y a co-visibilité, auquel cas il est émis avis conforme et dans le cas contraire un avis simple.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire de SAINT MARTIAL DE VITATERNE est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques et dont la destination est définie dans le présent règlement.

- **Zone U** : zone urbaine destinées à la construction d'habitation, de commerces, de services et/ou de bâtiments artisanaux dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation résidentielle de la zone.
- **Zone UH** : zone équipée, correspondant au domaine hospitalier
- **Zone UX** : zone équipée, réservée aux activités artisanales et industrielles.
- **Zone AU** : zone à urbaniser destinée à la construction d'habitation, de commerces, de services et/ou de bâtiments artisanaux sous forme d'opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement éventuellement fixées sur la zone.
- **Zone A** : zone agricole à préserver ; elle comprend 2 secteurs :
 - o **Secteur Ah** : secteur bâti de taille et de capacité limitées, situé dans la zone agricole, dans lesquelles les constructions peuvent changer de destination ou s'étendre à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole
 - o **Secteur Ap** : secteur agricole, non bâti, à préserver pour son intérêt paysager
- **Zone N** : zone à protéger soit en raison de son caractère naturel, forestier ou paysager ; elle comprend 1 secteur
 - o **Secteur Ns** : secteur correspond à l'espace sportif situé sur le domaine de l'hôpital de Jonzac, en bordure de la RD 142, en entrée d'agglomération

Conformément à l'article R123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques font apparaître des secteurs repérés par une trame particulière :

- Les **emplacements réservés** en application du 8° de l'article L123-1 et du b de l'article L123-2 du code de l'urbanisme
- Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les **éléments remarquables identifiés au titre du 7° de l'article L123-1-5** du code de l'urbanisme. Il s'agit d'éléments bâtis ou naturels à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Des prescriptions peuvent être fixées le cas échéant pour assurer leur protection.

ARTICLE 4– APPLICATION DE L'ARTICLE L 123.1.5.7EME DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123.1.5.7ème du Code de l'Urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

En application de l'article L123.1.5.7ème du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur le document graphique (pièce5) sont protégés.

En application des articles R 421.28 et R 421-23 h) du code de l'urbanisme, la destruction de ces éléments est soumise à déclaration préalable pour ce qui concerne les éléments de paysage ou à permis de démolir pour ce qui est des éléments bâtis.

Article R 421-23 h)

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

Article R 421.17 d)

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; »

Article R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Tous les travaux sur les constructions repérées au titre de l'article L.123.1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. En outre, tous les projets situés à proximité immédiate de ces constructions doivent être élaborés de façon à ne pas nuire à la conservation de ce patrimoine.

ZONE URBAINE U

Zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone est destinée à la construction d'habitation, de commerces, de services et/ou de bâtiments artisanaux dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation résidentielle de la zone.

ARTICLE U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions destinées à l'industrie,
3. Les entrepôts
4. Les dépôts de véhicules,
5. Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties,
6. Les terrains de camping et les terrains de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

ARTICLE U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

ARTICLE U3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment sur la RD142.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

Certains aménagements de voirie et réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la commodité de la circulation et avoir une largeur minimale de 4m.

Dans le cas d'une construction neuve, un emplacement correspondant au minimum au besoin de stationnement d'un véhicule devra être conservé non clos, sur la partie privative, devant l'accès de la propriété.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Si elles ont une longueur inférieure à 40 mètres, elles auront au moins 4 mètres d'emprise. Au-delà de 40 mètres de longueur, elles auront au moins 6 mètres d'emprise. Il en sera de même pour les voiries privées desservant plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes. Si une nouvelle demande d'autorisation conduit à excéder ces seuils pour une voie privée existante de moins de 6 mètres d'emprise, la réalisation de la sur-largeur devra être prévue par le permis.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées :

- en retrait de 15m minimum de l'axe de la RD 142 (route Jonzac/Pons)
- en retrait de 10m minimum de l'axe des rues Pépin II, de Monderland et du Bois de l'Ecu, sur le tronçon indiqué sur le document graphique (cf. pièce 5)
- en retrait de 6m minimum de l'axe des autres voies.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- l'implantation à l'alignement pour les extensions des constructions existantes implantées à l'alignement ou pour des constructions nouvelles implantées en continuité d'une construction voisine implantée à l'alignement.
- une implantation dans la marge de recul pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public.
- une implantation dans la marge de recul pour les piscines non couvertes.

En cas de clôture, les portails devront être implantés en retrait pour permettre l'accès à la propriété et permettre l'arrêt en dehors de la voie publique.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les piscines non couvertes

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U9 EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE U11- ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des expressions contemporaines à condition que leur qualité architecturale soit innovante et que la recherche d'intégration au site soit démontrée.

Traitement des abords

Les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples.
Les effets de tours sont interdits.

Aspect des façades

Les façades réalisées avec des matériaux traditionnels apparents (pierre de taille ou moellons) auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

Les enduits seront de finition gratté, lissé ou projeté grain fin de couleur ton pierre (pas d'ocre foncé, de marron, de gris, de roses, d'orange...)

Couvertures

La couverture aura un aspect tuiles de teinte mélangée.

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toutes natures.

Le matériau traditionnel le plus utilisé est la tuile demi-ronde et la tuile romane ; l'ardoise est également utilisée dans une plus faible mesure.

La pente des toitures sera entre 28 et 32%. Pour l'extension de bâtiments anciens, des pentes différentes pourront être admises.

Les « toitures-terrasses » sont interdites exceptées lorsque le dispositif est végétalisé ou nécessaire à la rétention des eaux pluviales.

Ouvertures et fermetures

Les proportions des ouvertures visibles depuis l'espace public devront être nettement plus hautes que larges.

Les ouvertures en bois sont recommandées avec des coloris blanc ou beige clair.

Le PVC ainsi que l'aluminium sont admis selon la qualité du bâti, à condition d'être de couleur blanche ou beige clair.

Les volets ne devront pas être à barres ou à écharpes. Pour les grandes baies coulissantes et les architectures contemporaines, les volets roulants sont admis. Dans tous les cas, le caisson doit être interne (ce qui exclut son emploi en réhabilitation).

Clôtures

A l'alignement de l'espace public, les clôtures pourront être soit :

- un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,20m, surmonté ou non d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux ; le tout ne dépassant pas 1,80m.
- d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux, d'une hauteur maximum de 1m80m, doublée ou non d'une haie.
- d'une haie vive, d'essences locales et variées.
- des barrières en bois ; pleines elles ne pourront dépasser une hauteur maximum d'1,20m.

Pour les sites d'activités ou les équipements publics, lorsque le besoin de sécurité ou de gardiennage est démontré, des grilles et grillages d'une hauteur supérieure peuvent être admises à l'alignement de l'espace public.

La multiplication des teintes et des matériaux est interdite.

Les murs en pierres doivent être traités dans l'aspect des murs traditionnels en Saintonge.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

La teinte et les formes des portails doivent rester simples.

En limite séparative, peuvent en outre être admis :

- les haies.
- les murs ou barrières en bois d'une hauteur maximum de 2,00m
- les grilles et grillages d'une hauteur maximum de 2,00m

Les haies sont à privilégier.

Constructions identifiées au titre de l'art. L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si :

- les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des volumes ou des compositions architecturales de qualité,
- le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

La restauration des constructions doit respecter l'aspect d'origine :

- la simplicité et la pente des pans de toitures ;
- l'aspect et la teinte de la toiture ; en cas de toiture ancienne en tuile en terre cuite dites « tiges de botte », le réemploi des tuiles anciennes en chapeau doit être recherché.
- l'alignement des percements inférieurs par rapport à l'alignement des percements inférieurs et les unes par rapport aux autres, en cas d'installation de lucarnes ou de surfaces vitrées en toiture
- la composition des façades (organisation, rythme, taille et formes des ouvertures)
- le traitement traditionnel des façades : murs en pierre de taille non peints, murs en moellons recouverts d'enduit à la chaux sur les façades principales, murs en moellons rejointoyés à fleur de moellon pour les anciennes dépendances et clôtures ;
- les parties en pierre de taille destinées à être vues (murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, ...) doivent rester apparentes, ni peintes, ni enduites ; en cas de remplacement, elles doivent l'être en pleine épaisseur dans les mêmes qualités d'aspect et de couleur
- les génoises et les corniches sont à conserver et à mettre en valeur
- le traitement des rives en pignon et des débords ;
- le remplacement des gouttières et descentes d'eau. Les volets anciens sont à conserver ou à remplacer ; en conserver l'aspect des volets en planches pleines disposées verticalement, sans barres de relief ; leur teinte doit demeurer unie, claire (sans être blanc) et homogène sur toute la façade.
- les dimensions et le décor des portes d'entrée ; les portes à imposte sont à conserver ou à remplacer à l'identique

Sont interdits :

- L'incorporation de terrasses en toitures, de balcons ou de « bow-windows » en façade
- en cas de rénovation d'une toiture, le changement de pente et de teinte
- le remplacement de la toiture avec des matériaux d'aspect différent de ceux d'origine
- en cas de travaux sur la toiture, l'ajout d'excroissance ; en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, le système sera inséré dans la ligne de pente.
- la création d'ouvertures de dimensions plus larges que hautes
- la peinture ou l'enduit des pierres de taille
- les enduits ciment, les enduits tyroliens, les enduits plastiques, les pierres plaquées
- la pose de climatiseurs en façade visible depuis l'espace public
- la pose de coffres de volets roulants visibles en façade et/ou conduisant à la disparition des entourages décorés des ouvertures
- les couleurs vives et l'aspect verni
- la multiplication des couleurs en façades
- l'installation de canalisation autre que les eaux pluviales en façade
- la pose de portes de garage d'aspect différent d'une porte de planches en bois à lames verticales ;
- l'emploi du blanc en grande surface
- le rehaussement des murs de clôtures avec un aspect différent de celui d'origine

En cas de démolition d'éléments parasites, les façades ne devront pas restées sans traitement. Les murs seront soit recouvert d'enduit à la chaux soit rejointoyés à fleur de moellon.

En cas de changement de destination d'une dépendance ancienne (grange, etc.), il pourra être admis soit une composition comparable à celle des façades des constructions traditionnelles soit la réalisation d'un pan vitré. Les appuis de fenêtre d'aspect béton brut sont à proscrire.

En cas d'extension, le volume devra conserver une simplicité et un aspect compatible avec le caractère architectural du volume d'origine. Une conception contemporaine et/ou bioclimatique est admise.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20m² de surface de plancher affecté à cette activité
- pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60m² de surface de plancher
- pour les établissements commerciaux de plus de 200m² de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher à partir de ce seuil.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement devront être de 5,00x2,50m ; en cas de réservation aux personnes handicapées, les dimensions devront être de 5,00x3,30m (non compris les circulations et dégagements).

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

L'emploi des essences locales sera privilégié pour les nouvelles plantations, en particulier pour la réalisation des haies de clôtures.

Sont à proscrire :

- les plantes « invasives » (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Sénéçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, sénéçon du Cap, crepis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.).
- les plantes allergènes

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE U15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE U16– OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

ZONE URBAINE UH

Zone correspondant au domaine hospitalier, déjà urbanisé et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone est destinée à la construction nécessaire ou liée à la fonction hospitalière.

ARTICLE UH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UH2.

ARTICLE UH2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'aménagement et la vocation hospitalière de la zone
- les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés à condition de rester compatible avec l'aménagement du reste de la zone
- les occupations et utilisations du sol sous réserve d'être nécessaire et liée à la fonction hospitalière

ARTICLE UH3 ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Certains aménagements de voirie et réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la commodité de la circulation.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés

de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE UH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en retrait de :

- 15m minimum de l'axe de la RD 142 (route Jonzac/Pons)
- 6m minimum de l'axe des autres voies

Une implantation dans la marge de recul peut être admise pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, les façades de la construction doivent être en tout point écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Une implantation dans la marge de retrait peut être admise pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH9 EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE UH10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE UH11- ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des expressions contemporaines à condition que leur qualité architecturale soit innovante et que la recherche d'intégration au site soit démontrée.

Traitement des abords

Les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples.
Les effets de tours sont interdits.

Clôtures

A l'alignement de l'espace public, les clôtures pourront être soit :

- un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,20m, surmonté ou non d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux ; le tout ne dépassant pas 1,80m.
- d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux, d'une hauteur maximum de 1m80m, doublée ou non d'une haie.
- d'une haie vive, d'essences locales et variées.
- des barrières en bois ; pleines elles ne pourront dépasser une hauteur maximum d'1,20m.

Pour les sites d'activités ou les équipements publics, lorsque le besoin de sécurité ou de gardiennage est démontré, des grilles et grillages d'une hauteur supérieure peuvent être admises à l'alignement de l'espace public.

La multiplication des teintes et des matériaux est interdite.

Les murs en pierres doivent être traités dans l'aspect des murs traditionnels en Saintonge.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

La teinte et les formes des portails doivent rester simples.

En limite séparative, peuvent en outre être admis :

- les haies.
- les murs ou barrières en bois d'une hauteur maximum de 2,00m
- les grilles et grillages d'une hauteur maximum de 2,00m

Les haies sont à privilégier.

ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (stationnement des véhicules de service, des employés, des visiteurs, etc.) doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

L'emploi des essences locales sera privilégié pour les nouvelles plantations, en particulier pour la réalisation des haies de clôtures.

Sont à proscrire :

- les plantes « invasives » (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Sénéçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, sénéçon du Cap, crepis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.).
- les plantes allergènes

ARTICLE UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UH15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UH16– OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

ZONE URBAINE UX

Zone équipée, réservée à l'installation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celles admises sous conditions à l'article UX2.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition d'être compatible avec l'aménagement de la zone :

- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie,
- les bureaux
- les entrepôts,
- des constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

Sont autorisées à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone :

- Les dépôts de matériaux ou d'hydrocarbures,
- les aires de stationnement, les garages et les dépôts de véhicules

ARTICLE UX3 ACCES ET VOIRIE

Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment sur la RD142.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

Certains aménagements de voirie et réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la commodité de la circulation.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 12 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées :

- en retrait de 15m minimum de l'axe de la RD 142 (route Jonzac/Pons)
- en retrait de 10m minimum de l'axe des autres voies.

Une implantation dans la marge de recul peut être admise pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Une implantation dans la marge de retrait peut être admise pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UX9 EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE UX11- ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des expressions contemporaines à condition que leur qualité architecturale soit innovante et que la recherche d'intégration au site soit démontrée.

Traitement des abords

Les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples.

Les effets de tours sont interdits.

Aspect des façades

Les façades réalisées avec des matériaux traditionnels apparents (pierre de taille ou moellons) auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

Les enduits seront de finition gratté, lissé ou projeté grain fin de couleur ton pierre (pas d'ocre foncé, de marron, de gris, de roses, d'orange...)

Couvertures

La couverture aura un aspect tuiles de teinte mélangée.

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toutes natures.

Le matériau traditionnel le plus utilisé est la tuile demi-ronde et la tuile romane ; l'ardoise est également utilisée dans une plus faible mesure.

La pente des toitures sera entre 28 et 32%. Pour l'extension de bâtiments anciens, des pentes différentes pourront être admises.

Les « toitures-terrasses » sont interdites exceptées lorsque le dispositif est végétalisé ou nécessaire à la rétention des eaux pluviales.

Ouvertures et fermetures

Les proportions des ouvertures visibles depuis l'espace public devront être nettement plus hautes que larges.

Les ouvertures en bois sont recommandées avec des coloris blanc ou beige clair.

Le PVC ainsi que l'aluminium sont admis selon la qualité du bâti, à condition d'être de couleur blanche ou beige clair.

Les volets ne devront pas être à barres ou à écharpes. Pour les grandes baies coulissantes et les architectures contemporaines, les volets roulants sont admis. Dans tous les cas, le caisson doit être interne (ce qui exclut son emploi en réhabilitation).

Clôtures

A l'alignement de l'espace public, les clôtures pourront être soit :

- un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,20m, surmonté ou non d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux ; le tout ne dépassant pas 1,80m.
- d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux, d'une hauteur maximum de 1,80m, doublée ou non d'une haie.
- d'une haie vive, d'essences locales et variées.
- des barrières en bois ; pleines elles ne pourront dépasser une hauteur maximum d'1,20m.

Pour les sites d'activités ou les équipements publics, lorsque le besoin de sécurité ou de gardiennage est démontré, des grilles et grillages d'une hauteur supérieure peuvent être admises à l'alignement de l'espace public.

La multiplication des teintes et des matériaux est interdite.

Les murs en pierres doivent être traités dans l'aspect des murs traditionnels en Saintonge.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

La teinte et les formes des portails doivent rester simples.

En limite séparative, peuvent en outre être admis :

- les haies.
- les murs ou barrières en bois d'une hauteur maximum de 2,00m
- les grilles et grillages d'une hauteur maximum de 2,00m

Les haies sont à privilégier.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (stationnement des véhicules de service, des employés, des visiteurs, etc.) doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

L'emploi des essences locales sera privilégié pour les nouvelles plantations, en particulier pour la réalisation des haies de clôtures.

Sont à proscrire :

- les plantes « invasives » (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Séneçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, séneçon du Cap, crepis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.).
- les plantes allergènes

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UX15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX16– OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

ZONE A URBANISER AU

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour la construction d'habitation, de commerces, de services et/ou de bâtiments artisanaux sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement fixées sur la zone.

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
2. Les constructions destinées à l'industrie,
3. Les entrepôts
4. Les dépôts de véhicules,
5. Le stationnement de caravanes sur parcelles non bâties,
6. Les terrains de camping et les terrains de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

7. Les constructions isolées.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement d'ensemble, destinées à la construction d'habitation, de commerces, de services et/ou de bâtiments artisanaux ainsi que leurs annexes, sont admises à condition que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce 3).

ARTICLE AU3 ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

Certains aménagements de voirie et réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la commodité de la circulation et avoir une largeur minimale de 4m.

Dans le cas d'une construction neuve, un emplacement correspondant au minimum au besoin de stationnement d'un véhicule devra être conservé non clos, sur la partie privative, devant l'accès de la propriété.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Si elles ont une longueur inférieure à 40 mètres, elles auront au moins 4 mètres d'emprise. Au-delà de 40 mètres de longueur, elles auront au moins 6 mètres d'emprise. Il en sera de même pour les voiries privées desservant plus de 4 logements ou des établissements où peuvent séjourner plus de 20 personnes. Si une nouvelle demande d'autorisation conduit à excéder ces seuils pour une voie privée existante de moins de 6 mètres d'emprise, la réalisation de la sur-largeur devra être prévue par le permis.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de manière que le raccordement ultérieur au réseau public soit possible.

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

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en retrait de :

- 10m minimum de l'axe des rues Pépin II, de Monderland et du Bois de l'Ecu, sur le tronçon indiqué sur le document graphique (cf. pièce 5)
- 6m minimum de l'axe des autres voies

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- une implantation dans la marge de recul pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public.
- une implantation dans la marge de recul pour les piscines non couvertes.

En cas de clôture, les portails devront être implantés en retrait pour permettre l'accès à la propriété et permettre l'arrêt en dehors de la voie publique.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les piscines non couvertes

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU9 EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE AU11- ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des expressions contemporaines à condition que leur qualité architecturale soit innovante et que la recherche d'intégration au site soit démontrée.

Traitement des abords

Les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples.

Les effets de tours sont interdits.

Aspect des façades

Les façades réalisées avec des matériaux traditionnels apparents (pierre de taille ou moellons) auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

Les enduits seront de finition gratté, lissé ou projeté grain fin de couleur ton pierre (pas d'ocre foncé, de marron, de gris, de roses, d'orange...)

Couvertures

La couverture aura un aspect tuiles de teinte mélangée.

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toutes natures.

Le matériau traditionnel le plus utilisé est la tuile demi-ronde et la tuile romane ; l'ardoise est également utilisée dans une plus faible mesure.

La pente des toitures sera entre 28 et 32%. Pour l'extension de bâtiments anciens, des pentes différentes pourront être admises.

Les « toitures-terrasses » sont interdites exceptées lorsque le dispositif est végétalisé ou nécessaire à la rétention des eaux pluviales.

Ouvertures et fermetures

Les proportions des ouvertures visibles depuis l'espace public devront être nettement plus hautes que larges.

Les ouvertures en bois sont recommandées avec des coloris blanc ou beige clair.

Le PVC ainsi que l'aluminium sont admis selon la qualité du bâti, à condition d'être de couleur blanche ou beige clair.

Les volets ne devront pas être à barres ou à écharpes. Pour les grandes baies coulissantes et les architectures contemporaines, les volets roulants sont admis. Dans tous les cas, le caisson doit être interne (ce qui exclut son emploi en réhabilitation).

Clôtures

A l'alignement de l'espace public, les clôtures pourront être soit :

- un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,20m, surmonté ou non d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux ; le tout ne dépassant pas 1,80m.
- d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux, d'une hauteur maximum de 1,80m, doublée ou non d'une haie.
- d'une haie vive, d'essences locales et variées.
- des barrières en bois ; pleines elles ne pourront dépasser une hauteur maximum d'1,20m.

Pour les sites d'activités ou les équipements publics, lorsque le besoin de sécurité ou de gardiennage est démontré, des grilles et grillages d'une hauteur supérieure peuvent être admises à l'alignement de l'espace public.

La multiplication des teintes et des matériaux est interdite.

Les murs en pierres doivent être traités dans l'aspect des murs traditionnels en Saintonge.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

La teinte et les formes des portails doivent rester simples.

En limite séparative, peuvent en outre être admis :

- les haies.
- les murs ou barrières en bois d'une hauteur maximum de 2,00m
- les grilles et grillages d'une hauteur maximum de 2,00m

Les haies sont à privilégier.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf impossibilité technique.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement
- pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 20m² de surface de plancher affecté à cette activité
- pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60m² de surface de plancher
- pour les établissements commerciaux de plus de 200m² de surface de vente, il est exigé 1 place de stationnement pour 25m² de surface de plancher à partir de ce seuil.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement devront être de 5,00x2,50m ; en cas de réservation aux personnes handicapées, les dimensions devront être de 5,00x3,30m (non compris les circulations et dégagements).

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

L'emploi des essences locales sera privilégié pour les nouvelles plantations, en particulier pour la réalisation des haies de clôtures.

Sont à proscrire :

- les plantes « invasives » (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Sénéçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, sénéçon du Cap, crepis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.).
- les plantes allergènes

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

**ARTICLE AU15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE AU16– OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCCTURE ET DE RESEAUX
DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

Non réglementé.

ZONE AGRICOLE A

Zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- *un secteur Ap, correspondant à des terres cultivées à protéger en raison de l'intérêt paysager des sites*
- *un secteur Ah, correspondant à des secteurs de taille et de capacités limitées*

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celles admises sous conditions à l'article A2.

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

Dans l'ensemble de la zone A, excepté le secteur Ap, sont admis à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- des constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.
- des constructions nécessaires à l'exploitation agricole

Lorsqu'elle est nécessaire, l'habitation de l'exploitant se fera à proximité des bâtiments agricoles (moins de 100m, sauf impossibilité dûment démontrée)

Dans le secteur Ah, peuvent en outre autorisés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole :

- L'adaptation, l'aménagement, le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes
- les habitations légères de loisirs définies à l'article R111-31 du code de l'urbanisme à condition d'être liées à un projet d'hébergement touristique
- les annexes des constructions existantes

Dans le secteur Ap, peuvent être admis à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment sur la RD142.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

Certains aménagements de voirie et réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la commodité de la circulation.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en retrait de 10m minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique. D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) qui pourront s'implanter dans la marge de recul lorsque leurs contraintes techniques l'exigent
- les extensions et les nouvelles constructions agricoles qui pourront s'implanter au nu des bâtiments agricoles existants.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les façades de la construction doivent être en tout point écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) qui pourront s'implanter dans la marge de recul lorsque leurs contraintes techniques l'exigent
- les extensions et les nouvelles constructions agricoles qui pourront s'implanter au nu des bâtiments agricoles existants.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ah, l'emprise maximum des constructions ne pourra excéder 10% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le cadre d'un projet d'hébergement touristique, l'emprise maximum pourra atteindre 40% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU, pour admettre la réalisation d'habitations légères de loisirs, à condition d'une intégration au site.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux.

La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres au faitage ou à l'acrotère.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des expressions contemporaines à condition que leur qualité architecturale soit innovante et que la recherche d'intégration au site soit démontrée.

Dispositions applicables au secteur Ah

Traitement des abords

Les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire liées à une habitation doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples.

Les effets de tours sont interdits.

Aspect des façades

Les façades réalisées avec des matériaux traditionnels apparents (pierre de taille ou moellons) auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

Les enduits seront de finition gratté, lissé ou projeté grain fin de couleur ton pierre (pas d'ocre foncé, de marron, de gris, de roses, d'orange...)

Couvertures

La couverture aura un aspect tuiles de teinte mélangée.

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toutes natures.

Le matériau traditionnel le plus utilisé est la tuile demi-ronde et la tuile romane ; l'ardoise est également utilisée dans une plus faible mesure.

La pente des toitures sera entre 28 et 32%. Pour l'extension de bâtiments anciens, des pentes différentes pourront être admises.

Les « toitures-terrasses » sont interdites exceptées lorsque le dispositif est végétalisé ou nécessaire à la rétention des eaux pluviales.

Ouvertures et fermetures

Les proportions des ouvertures visibles depuis l'espace public devront être nettement plus hautes que larges.

Les ouvertures en bois sont recommandées avec des coloris blanc ou beige clair.

Le PVC ainsi que l'aluminium sont admis selon la qualité du bâti, à condition d'être de couleur blanche ou beige clair.

Les volets ne devront pas être à barres ou à écharpes. Pour les grandes baies coulissantes et les architectures contemporaines, les volets roulants sont admis. Dans tous les cas, le caisson doit être interne (ce qui exclut son emploi en réhabilitation).

Clôtures

A l'alignement de l'espace public, les clôtures pourront être soit :

- un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,20m, surmonté ou non d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux ; le tout ne dépassant pas 1,80m.
- d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux, d'une hauteur maximum de 1m80m, doublée ou non d'une haie.
- d'une haie vive, d'essences locales et variées.
- des barrières en bois ; pleines elles ne pourront dépasser une hauteur maximum d'1,20m.

Pour les sites d'activités ou les équipements publics, lorsque le besoin de sécurité ou de gardiennage est démontré, des grilles et grillages d'une hauteur supérieure peuvent être admises à l'alignement de l'espace public.

La multiplication des teintes et des matériaux est interdite.

Les murs en pierres doivent être traités dans l'aspect des murs traditionnels en Saintonge.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

La teinte et les formes des portails doivent rester simples.

En limite séparative, peuvent en outre être admis :

- les haies.
- les murs ou barrières en bois d'une hauteur maximum de 2,00m
- les grilles et grillages d'une hauteur maximum de 2,00m

Les haies sont à privilégier.

Constructions identifiées au titre de l'art. L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si :

- les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des volumes ou des compositions architecturales de qualité,
- le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

La restauration des constructions doit respecter l'aspect d'origine :

- la simplicité et la pente des pans de toitures ;
- l'aspect et la teinte de la toiture ; en cas de toiture ancienne en tuile en terre cuite dites « tiges de botte », le réemploi des tuiles anciennes en chapeau doit être recherché.
- l'alignement des percements inférieurs par rapport à l'alignement des percements inférieurs et les unes par rapport aux autres, en cas d'installation de lucarnes ou de surfaces vitrées en toiture
- la composition des façades (organisation, rythme, taille et formes des ouvertures)
- le traitement traditionnel des façades : murs en pierre de taille non peints, murs en moellons recouverts d'enduit à la chaux sur les façades principales, murs en moellons rejointoyés à fleur de moellon pour les anciennes dépendances et clôtures ;
- les parties en pierre de taille destinées à être vues (murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, ...) doivent rester apparentes, ni peintes, ni enduites ; en cas de remplacement, elles doivent l'être en pleine épaisseur dans les mêmes qualités d'aspect et de couleur
- les génoises et les corniches sont à conserver et à mettre en valeur
- le traitement des rives en pignon et des débords ;
- le remplacement des gouttières et descentes d'eau. Les volets anciens sont à conserver ou à remplacer en conservant l'aspect des volets en planches pleines disposées verticalement, sans barres de relief ; leur teinte doit demeurer unie, claire (sans être blanc) et homogène sur toute la façade.
- les dimensions et le décor des portes d'entrée ; les portes à imposte sont à conserver ou à remplacer à l'identique

Sont interdits :

- L'incorporation de terrasses en toitures, de balcons ou de « bow-windows » en façade
- en cas de rénovation d'une toiture, le changement de pente et de teinte
- le remplacement de la toiture avec des matériaux d'aspect différent de ceux d'origine
- en cas de travaux sur la toiture, l'ajout d'excroissance ; en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, le système sera inséré dans la ligne de pente.
- la création d'ouvertures de dimensions plus larges que hautes
- la peinture ou l'enduit des pierres de taille
- les enduits ciment, les enduits tyroliens, les enduits plastiques, les pierres plaquées
- la pose de climatiseurs en façade visible depuis l'espace public
- la pose de coffres de volets roulants visibles en façade et/ou conduisant à la disparition des entourages décorés des ouvertures
- les couleurs vives et l'aspect verni
- la multiplication des couleurs en façades
- l'installation de canalisation autre que les eaux pluviales en façade
- la pose de portes de garage d'aspect différent d'une porte de planches en bois à lames verticales ;
- l'emploi du blanc en grande surface
- le rehaussement des murs de clôtures avec un aspect différent de celui d'origine

En cas de démolition d'éléments parasites, les façades ne devront pas restées sans traitement. Les murs seront soit recouvert d'enduit à la chaux soit rejointoyés à fleur de moellon.

En cas de changement de destination d'une dépendance ancienne (grange, etc.), il pourra être admis soit une composition comparable à celle des façades des constructions traditionnelles soit la réalisation d'un pan vitré. Les appuis de fenêtre d'aspect béton brut sont à proscrire.

En cas d'extension, le volume devra conserver une simplicité et un aspect compatible avec le caractère architectural du volume d'origine. Une conception contemporaine et/ou bioclimatique est admise.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (stationnement des véhicules de service, des employés, des visiteurs, etc.) doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

L'emploi des essences locales sera privilégié pour les nouvelles plantations, en particulier pour la réalisation des haies de clôtures.

Sont à proscrire :

- les plantes « invasives » (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Sénéçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, sénéçon du Cap, crepis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.).
- les plantes allergènes

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16– OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.

ZONE NATURELLE N

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison 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 leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur Ns, destiné aux équipements sportifs et de loisirs.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de celles admises sous conditions à l'article N2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- des constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux d'infrastructure routière ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.
- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les constructions, équipements et aires de sports, de jeux et de loisirs ouverts au public, uniquement dans le secteur Ns.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, notamment sur la RD142.

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.

Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

Certains aménagements de voirie et règlementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et de la commodité de la circulation.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des services de défense contre l'incendie, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

Assainissement

L'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration dans l'unité foncière.

Si la surface de l'unité foncière, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber totalement les eaux pluviales sur l'unité foncière, elles pourront être rejetées au réseau public les collectant (fossé, caniveau ou réseau enterré). Les débits de fuite dans le réseau collectif devront être équivalents à ceux observés avant l'aménagement du site.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des prétraitements.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées en retrait de 10m minimum de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique. D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) qui pourront s'implanter dans la marge de recul lorsque leurs contraintes techniques l'exigent
- les extensions et les nouvelles constructions agricoles qui pourront s'implanter au nu des bâtiments agricoles existants.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

D'autres dispositions pourront être admises pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) qui pourront s'implanter dans la marge de recul lorsque leurs contraintes techniques l'exigent
- les extensions des constructions existantes qui pourront s'implanter au nu des bâtiments existants.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du point le plus bas du sol naturel de l'emprise de la construction, avant tout travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 1 étage sur rez-de-chaussée simple sans dépasser 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

D'autres dispositions pourront être admises, en cas d'impératifs techniques à démontrer, pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions et installations de sports, de jeux et de loisirs.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des expressions contemporaines à condition que leur qualité architecturale soit innovante et que la recherche d'intégration au site soit démontrée.

Traitement des abords

Les mouvements de terres nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement seront limités au strict nécessaire afin de conserver la topographie originelle du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples.
Les effets de tours sont interdits.

Aspect des façades

Les façades réalisées avec des matériaux traditionnels apparents (pierre de taille ou moellons) auront des joints clairs du ton du matériau employé et arasé au nu de ce matériau.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

Les enduits seront de finition gratté, lissé ou projeté grain fin de couleur ton pierre (pas d'ocre foncé, de marron, de gris, de roses, d'orange...)

Couvertures

La couverture aura un aspect tuiles de teinte mélangée.

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toutes natures.

Le matériau traditionnel le plus utilisé est la tuile demi-ronde et la tuile romane ; l'ardoise est également utilisée dans une plus faible mesure.

La pente des toitures sera entre 28 et 32%. Pour l'extension de bâtiments anciens, des pentes différentes pourront être admises.

Les « toitures-terrasses » sont interdites exceptées lorsque le dispositif est végétalisé ou nécessaire à la rétention des eaux pluviales.

Ouvertures et fermetures

Les proportions des ouvertures visibles depuis l'espace public devront être nettement plus hautes que larges.

Les ouvertures en bois sont recommandées avec des coloris blanc ou beige clair.

Le PVC ainsi que l'aluminium sont admis selon la qualité du bâti, à condition d'être de couleur blanche ou beige clair.

Les volets ne devront pas être à barres ou à écharpes. Pour les grandes baies coulissantes et les architectures contemporaines, les volets roulants sont admis. Dans tous les cas, le caisson doit être interne (ce qui exclut son emploi en réhabilitation).

Clôtures

A l'alignement de l'espace public, les clôtures pourront être soit :

- un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,20m, surmonté ou non d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux ; le tout ne dépassant pas 1,80m.
- d'une grille sobre, peinte de couleur sombre, à barreaux verticaux, d'une hauteur maximum de 1m80m, doublée ou non d'une haie.
- d'une haie vive, d'essences locales et variées.
- des barrières en bois ; pleines elles ne pourront dépasser une hauteur maximum d'1,20m.

Pour les sites d'activités ou les équipements publics, lorsque le besoin de sécurité ou de gardiennage est démontré, des grilles et grillages d'une hauteur supérieure peuvent être admises à l'alignement de l'espace public.

La multiplication des teintes et des matériaux est interdite.

Les murs en pierres doivent être traités dans l'aspect des murs traditionnels en Saintonge.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (parpaings, briques, ...) est interdit.

La teinte et les formes des portails doivent rester simples.

En limite séparative, peuvent en outre être admis :

- les haies.
- les murs ou barrières en bois d'une hauteur maximum de 2,00m
- les grilles et grillages d'une hauteur maximum de 2,00m

Les haies sont à privilégier.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations (stationnement des véhicules de service, des employés, des visiteurs, etc.) doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de végétation (espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres isolés...), identifiés dans les documents graphiques, comme éléments remarquables du paysage, au titre du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Sont à proscrire :

- les plantes « invasives » (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Sénéçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, sénéçon du Cap, crepis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.).
- les plantes allergènes

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16– OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCCTURE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

Non réglementé.