

# Commune de PERIGNAC

## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce n°5 : Règlement



|   | <b>Prescrit</b> | <b>Projet arrêté</b> | <b>Publié</b> | <b>Approuvé</b> |
|---|-----------------|----------------------|---------------|-----------------|
| <b>Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)</b> |                 |                      |               |                 |
| Elaboration                               | Le 11.07.1984   | Le 26.05.1988        | Le 06.01.1989 | Le 21.07.1989   |
| Modification n°1                          |                 |                      |               | Le 13.03.1991   |
| Modification n°2                          |                 |                      |               | Le 01.03.1995   |
| <hr/>                                     |                 |                      |               |                 |
| Elaboration (par<br>révision du POS)      | Le 15.02.2005   | Le 11.09.2007        |               | Le 02.06.2008   |

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 2 juin 2008

Le Maire : Christian DUGUE

Etude réalisée par :

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

Bureau d'Etudes PERNET

## Sommaire

|  |              |
|--|--------------|
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>  | <b>p. 3</b>  |
| Article 1 : Champ d'application territorial du plan  | p. 4         |
| Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols                 | p. 4         |
| Article 3 : Division du territoire en zones  | p. 6         |
| Article 4 : Adaptation mineure   | p. 7         |
| Article 5 : Reconstruction après sinistre / Article L111-3 du Code de l'Urbanisme  | p. 8         |
| Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public  | p. 8         |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIFFERENTES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES</b> | <b>p. 9</b>  |
| <b>Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U,)</b>   | <b>p. 10</b> |
| - Sous-chapitre 1.1 : dispositions applicables aux zones U à vocation principale d'habitat et d'équipement (U)             | p. 11        |
| - Sous-chapitre 1.2 : dispositions applicables aux zones U à vocation d'activité économique (Ux)                           | p. 23        |
| <b>Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)</b>  | <b>p. 28</b> |
| - Sous-chapitre 2.1 : dispositions applicables aux zones AU à vocation principale d'habitat et d'équipements (AU)          | p. 29        |
| - Sous-chapitre 2.2 : dispositions applicables aux zones AU à vocation d'activité économique (1AUx)                        | p. 39        |
| <b>Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)</b>   | <b>p. 44</b> |
| <b>Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)</b>                                       | <b>p. 53</b> |
| <b>TITRE III : ANNEXES</b>   | <b>p. 64</b> |
| Annexe 1 : Emplacements réservés   | p. 65        |
| Annexe 2 : Article 682 du Code Civil (les fonds enclavés)  | p. 65        |
| Annexe 3 : Articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux )                          | p. 65        |
| Annexe 4 : Distances à respecter par rapport à l'implantation d'un dispositif d'épandage individuel                        | p. 65        |
| Annexe 5 : Définition des annexes à l'habitation   | p. 66        |
| Annexe 6 : Champ d'application des éléments à protéger en application de l'article L 123-1 7° du C.U                       | p. 66        |
| Annexe 7 : Espaces Boisés Classé   | p. 68        |
| Annexe 8 : Végétaux recommandés  | p. 70        |
| Annexe 9 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols                               | p. 71        |
| Annexe 10 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux                                   | p. 73        |

# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

|   |             |
|---|-------------|
| <b>Article 1 : Champ d'application territorial du plan</b>  | <b>p. 4</b> |
| <b>Article 2 : Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols</b> | <b>p. 4</b> |
| <b>Article 3 : Division du territoire en zones</b>  | <b>p. 6</b> |
| <b>Article 4 : Adaptation mineure</b>   | <b>p. 7</b> |
| <b>Article 5 : Reconstruction après sinistre / Article L111-3 du Code de l'Urbanisme</b>                          | <b>p. 8</b> |
| <b>Article 6 : Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public</b>                                | <b>p. 8</b> |

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **PERIGNAC**.

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

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

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

#### Article R 111.2

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

#### Article R 111.4

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

#### Article R 111.15

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

#### Article R 111.21

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

### **2. Les servitudes d'utilité publiques**

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

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

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

### **4. Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur et notamment / voir annexes sanitaires en pièce 6.1 :**

- Code de la santé publique.
- Règlement sanitaire départemental.
- Réglementation sur l'assainissement individuel (Schéma d'assainissement communal).
- Réglementation sur la protection des captages d'eau potable : prise d'eau de Coulonge sur Charente / secteur général servitude AS1 applicable sur l'ensemble du territoire communal.

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

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

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

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

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

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires

pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

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

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

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

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

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

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

#### **7. Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (loi 76.663 du 19 juillet 1976)**

La commune compte des établissements viticoles (distillerie, stockage) soumis au régime d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi qu'un silo soumis à déclaration.

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

#### **8. Les dispositions relatives au permis de démolir**

Le permis de démolir est exigé sur tout le territoire communal (décision prise par délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2008) sous réserve du maintien de cette décision municipale.

#### **9. Les dispositions relatives à l'édification des clôtures non agricoles**

**L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme ) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2008), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

#### **10. Les dispositions relatives aux vestiges 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, les dispositions du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 novembre 2006 définissant les zones géographiques dans lesquelles les mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune (arrêté publié au recueil des actes administratifs de la préfecture **le 8 novembre 2006**).

**Voir arrêté et plan en pièce annexe du PLU n°6.3**

**Rappel de l'article R 111.3.2 du Code de l'urbanisme** : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique »

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture, Direction Régionale des Affaires Culturelles à Poitiers conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

#### **11. Les dispositions relatives à la protection des monuments historiques**

Loi du 31 décembre 1913 :

Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la servitude de protection d'un monument historique ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation).

Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

**Voir plan des servitudes en pièce annexe du PLU n°6.2.b.**

## 12. Les dispositions relatives aux secteurs sujets au risque lié au « retrait-gonflement » des argiles gonflantes

Voir carte des secteurs sujets au risque lié au « retrait-gonflement » des argiles gonflantes en pièce annexe du PLU n°6.4.

### Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles** qui sont définies dans le **titre II** du présent règlement et représentées sur le plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> pour l'ensemble de la commune et sur le plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup> pour les parties agglomérées. Ce dernier plan, plus précis, se substitue au plan au 1/5000<sup>ème</sup> pour les parties agglomérées.

Les dispositions du règlement peuvent s'appliquer à des **zones entières** (U, Ux, AU, 1AUx, A, Nh, Np) ou seulement à une partie de zone dite « **secteur** » désigné par un indice supplémentaire (Ua, Ud, Ue, 1AU, AUd, Ad, Nhe, Npi). Dans ce cas, c'est la règle spécifique précisée pour le secteur qui s'applique.

Le territoire est divisé comme suit :

#### 1. Zones urbaines (U) : secteurs équipés, déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation

- U Zone urbaine à vocation principale d'habitat et d'équipement  
Dont :
  - Ua Secteur correspondant au centre bourg historique de Pérignac
  - Ud Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
  - Ue Secteur à forte activité agricole (nécessitant la consultation préalable des services instructeurs compétents pour les projets de création de nouvelles habitations non agricoles)
  
- Ux Zone d'activités économiques (commerce, service, artisanat, industrie).

#### 2. Zones à urbaniser (AU) : secteurs non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation

- AU Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipement  
Dont :
  - AUd Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
  - 1AU Secteur d'urbanisation à long terme où un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux est imposé
  - 2AU Secteur d'urbanisation à long terme ouvert à l'urbanisation après arrêt de l'activité de la coopérative.
  
- 1AUx Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (commerce, service, artisanat, industrie) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU

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

- A Zone agricole stricte  
Dont :
  - Ad Secteur où les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole

#### 4. Zones naturelles et forestières (N) : zones de construction limitée ou de protection stricte des espaces naturels

- Nh Zones de constructibilité limitée de faible densité destinée au maintien de l'habitat  
Dont :
  - Nhe Secteur à forte activité agricole (nécessitant la consultation préalable des services instructeurs compétents pour les projets de création de nouvelles habitations non agricoles)
  
- Np Zones de protection stricte des espaces naturels et boisés  
Dont :
  - Npi : Secteur sujet au risque inondation

Certains secteurs particuliers définis aux articles L.123-1, R. 123-11 et L. 130-1 du Code de l'Urbanisme sont également identifiés sur les plans de zonage. Il s'agit des **emplacements réservés**, des **éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**, des **Espaces Boisés Classés**, des **plantations à réaliser**, des **sentiers à réaliser ou à maintenir**, des **zones de vestige archéologiques** et des **périmètres de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage**.

#### **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics :**

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

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

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

- Ensembles boisés ou haies à protéger / identification par une trame composée de ronds / voir article 13 du règlement
- Ensembles bâtis d'intérêt patrimonial / identification par une trame hachurée continue / voir article 11 du règlement
- Terrain urbanisable en paysage sensible / voir article 11 du règlement

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

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

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

#### **Les Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés sont repérés au plan de zonage par une trame quadrillée contenant des cercles. Ils sont réglementés par l'article L. 130-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et l'arrêté préfectoral n°04-4118 du 18 novembre 2008 (voir annexe n°7). cet outil permet une protection stricte des boisements ou éléments boisés isolés de la commune : cette protection interdit les défrichements et soumet certaines coupes à autorisations préalables.

#### **Les Plantations à Réaliser**

Les Plantations à Réaliser délimitées en limite de zone AU sont repérées au plan de zonage par une trame composée de ronds pleins et sont réglementées aux articles 13 des zones auxquelles elles appartiennent. Voir liste de végétaux recommandés en annexe 8 du règlement.

#### **Les sentiers à réaliser ou à maintenir**

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

#### **Les zones de vestiges archéologiques**

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

#### **Les périmètres de 50 mètres autour des bâtiments d'élevage**

Le plan de zonage identifie un périmètre de protection de 50 mètres (conformément au Règlement Sanitaire Départemental) autour des bâtiments d'élevage des exploitations agricoles en cours d'activité à l'heure de l'élaboration du PLU. Ce périmètre est susceptible d'évoluer en fonction de l'activité de l'exploitation (augmentation ou diminution du nombre d'animaux, changement ou cessation d'activité...). Il convient donc de se référer aux services compétents (Chambre d'Agriculture ou DDAF) en cas de projet à proximité de ces bâtiments d'exploitation. Voir également annexes sanitaires pièce 6.1.a.

## **Article 4 Adaptations mineures**

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

## **Article 5 Reconstruction après sinistre / Article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme**

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

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

## **Article 6 Dispositions relatives aux ouvrages techniques d'intérêt public**

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



## TITRE II

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

|   |              |
|---|--------------|
| <b>Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines (U)</b>   | <b>p. 10</b> |
| Sous-chapitre 1.1 : dispositions applicables aux zones U à vocation principale d'habitat et d'équipement (U)    | p. 11        |
| Sous-chapitre 1.2 : dispositions applicables aux zones U à vocation d'activité économique (Ux)                  | p. 23        |
| <b>Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)</b>   | <b>p. 28</b> |
| Sous-chapitre 2.1 : dispositions applicables aux zones AU à vocation principale d'habitat et d'équipements (AU) | p. 29        |
| Sous-chapitre 2.2 : dispositions applicables aux zones AU à vocation d'activité économique (1AUx)               | p. 39        |
| <b>Chapitre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles (A)</b>  | <b>p. 44</b> |
| <b>Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N)</b>                            | <b>p. 53</b> |

# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Composition des zones urbaines :

#### **Zones urbaines (U) : secteurs équipés, déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation**

##### **U Zone urbaine à vocation principale d'habitat et d'équipement**

Dont :

Ua Secteur correspondant au centre bourg historique de Pérignac

Ud Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Ue Secteur à forte activité agricole (nécessitant la consultation préalable des services instructeurs compétents pour les projets de création de nouvelles habitations non agricoles)

##### **Ux Zone urbaine à vocation d'activités économiques (commerce, service, artisanat, industrie).**

### Descriptif des zones urbaines :

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

Le PLU identifie deux types de zones U distingués par deux sous-chapitre :

- Sous-chapitre 1.1 : dispositions applicables aux zones U à vocation principale d'habitat et d'équipement (U)
- Sous-chapitre 1.2 : dispositions applicables aux zones U à vocation d'activité économique (Ux)

## **SOUS-CHAPITRE 1.1.**

### **ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT (U)**

#### **Composition :**

- U**      **Zone urbaine à vocation principale d'habitat et d'équipement**  
**Dont :**  
**Ua**      **Secteur correspondant au centre bourg historique de Pérignac**  
**Ud**      **Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif**  
**Ue**      **Secteur à forte activité agricole (nécessitant la consultation préalable des services instructeurs compétents pour les projets de création de nouvelles habitations non agricoles)**

Les zones U non indicées correspondent aux zones à vocation principale d'habitat (et peuvent recevoir des activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel des abords) et d'équipements.

Ces zones se composent à la fois du bâti ancien de la commune, d'une grande richesse architecturale, ainsi que de constructions contemporaines. Le règlement s'attache donc au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles sur l'aspect extérieur (article 11). Il encadre également les règles sur les constructions neuves afin d'éviter un gaspillage des terrains constructibles par un encadrement des règles d'implantation par rapport aux voies (article 6).

Les zones U à vocation principale d'habitat comprennent trois secteurs :

- **Le secteur Ua** correspond au centre ancien du bourg de Pérignac. Le règlement s'y distingue par des règles d'implantation à l'alignement des voies ou en continuité des constructions voisines, afin de conforter la typologie du bourg.

- **Les secteurs Ud** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif correspondent au secteur d'équipements publics situés au lieu dit La Grange Croix (salle des fêtes, terrain de sport) et à la station d'épuration (lagunage).

- **Les secteurs Ue** correspondent aux zones urbaines faisant l'objet d'une importante concentration d'exploitations agricoles. Cette identification permet :

- d'attirer l'attention des services instructeurs (DDE) afin de consulter préalablement les services compétents en matière d'agriculture (DDAF, Chambre d'Agriculture),

- d'alerter les pétitionnaires ayant un projet de construction, d'aménagement ou d'achat de terrain en vue de créer une habitation sur les nuisances éventuelles qui peuvent être posées par la proximité d'exploitations agricoles (odeur, risque, circulation des tracteurs). Il s'agit également de les inciter fortement à bien s'assurer de la faisabilité de leur projet en déposant un certificat d'urbanisme détaillé faisant appel à la consultation préalable des services instructeurs compétents (DDAF, Chambre d'Agriculture).

Les secteurs concernés sont situés dans les secteurs de : Peugrignoux, Goux, Sainte Foix, La Pouyade et le bourg de Pérignac.

L'ensemble des zones U du bourg est délimité en zone d'assainissement collectif.

Une grande partie des zones U du bourg de Pérignac est située dans la servitude de protection de l'église.

La partie sud du bourg de Pérignac est située en zone de saisine A de tous dossiers au titre de l'archéologie préventive.

Dans l'agglomération de Pérignac et en partie Est du village de Peugrignoux, certaines zones U sont concernées par les effets de la servitude I3 relative au passage d'une canalisation de gaz dont les incidences en matière de densité sont les suivantes : « La densité de logements devra toujours être inférieure à 40 à l'hectare (COS inférieur ou égale à 0,4), c'est à dire 160 logements dans un carré glissant de 200 mètres de côté axé sur les conduites ». Cette prescription est réglementée à l'article 14.

La zone U de Goux est identifiée en élément paysager à protéger en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « terrain urbanisable en paysage sensible ». A ce titre, et en vue d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions neuves, des prescriptions spécialisées sont définies à l'article 11 du présent règlement.

**Rappels :**

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

**CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

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

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

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

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

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

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

**TRAVAUX, INSTALLATIONSET AMÉNAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXÉCUTÉS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :**

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

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

**Ces listes sont consultables sur le site : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire**

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme ) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2008), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

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

- Le **permis de démolir** s'applique à l'ensemble du territoire communal (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2008).

- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la **servitude de protection d'un monument historique** ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

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

- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.**

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

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

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

- Les installations à usage industriel, classées ou non au titre des ICPE.
- Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone, **à l'exception des secteurs Ue**
- Les nouvelles installations d'exploitations agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.

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

#### Dans les zones U, à l'exception des secteurs Ud :

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

#### Dans les secteurs Ud uniquement :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'une bonne intégration dans le site :

- Les équipements publics et les constructions ou installations de sport, de loisir ou de tourisme,
- Les activités commerciales qui ont un lien avec la vocation de la zone (multi-service, commerce de proximité, vente ou service en lien avec une activité de loisir...).
- L'aménagement de terrains de camping.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et infrastructures collectifs, dont tous travaux ou installations liés à la station d'épuration existante.

---

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article U 3 Accès et voirie

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

#### **Accès**

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

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

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique avec un minimum de trois mètres de large pour les constructions nouvelles.

### **Voirie**

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

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

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

### **Eau potable**

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

### **Eaux usées**

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe 4 du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

### **Eaux pluviales**

#### 1. Dans tous les cas

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe 3 du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

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

#### 3. Pour les constructions individuelles

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

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...).

### **Télécommunication et électricité**

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

- Dans le cas de restauration d'un immeuble, s'il y a impossibilité d'alimentation souterraine, les branchements aux réseaux publics peuvent être posés sur les façades par câbles courants de la façon la moins visible possible.
- Les réseaux internes aux lotissements et aux ensembles collectifs seront réalisés en souterrain.

#### **Défense incendie**

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation. Une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> est recommandée sans être strictement imposée.

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

- *L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*
- *Les distances de retrait maximale prévues dans le présent règlement s'appliquent à la limite de tout ou partie de la façade donnant sur la rue (et non à l'ensemble de l'emprise de la construction).*
- *L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies (voir également prescriptions de l'article 11 au chapitre « implantation et l'accroche de la construction sur le terrain »). Voir illustrations dans le document de recommandation annexé au PLU.*
- *Dans les lotissements et groupements d'habitations, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant l'article 6. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.*
- *Par « constructions de second rang », on entend les constructions implantées sur des parcelles en recul de l'alignement du domaine public ou à l'arrière de terrains déjà bâtis en bordure de voie.*

#### **Dans les zones U, à l'exception du secteur Ua :**

- En bordure de la RD 732, les constructions nouvelles seront édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement de la voie (sans retrait limité).
- Dans le but de maintenir une certaine densité, les constructions nouvelles seront édifiées soit :
  - à l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques et privées en façade ou en pignon,
  - soit avec un retrait n'excédant pas 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.
- Les constructions de second rang sont autorisées. Dans ce cas, l'implantation reste libre sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur.

#### **Dans le secteur Ua uniquement :**

- Dans le but de préserver la typologie bâtie, les constructions nouvelles seront édifiées soit :
  - à l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques et privées en façade ou en pignon,
  - ou au nu des constructions voisines lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
- Les constructions de second rang sont autorisées. Dans ce cas, l'implantation reste libre sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur.

#### **Dispositions communes :**

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, un retrait supérieur pourra être autorisé :
  - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe*),
  - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées
  - pour les équipements publics,
  - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- Pour les groupes d'habitations réalisés sur une parcelle bordant une voie ou emprise publique, la règle générale s'appliquera pour les constructions les plus proches de la voie et pour les autres, on appliquera la règle des constructions de second rang.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Dans les zones U, à l'exception du secteur Ua :**

- La hauteur des constructions neuves isolées ou groupées n'excédera pas un étage plus combles aménagées sur rez de chaussée sans dépasser **6,5 mètres** à l'égout du toit.
- La hauteur des bâtiments collectifs ou intermédiaires n'excédera pas un rez de chaussée plus deux étages sans dépasser **9 mètres** à l'égout du toit.

#### **Dans le secteur Ua uniquement :**

- La hauteur des constructions neuves devra en priorité s'harmoniser avec les constructions voisines présentant un intérêt architectural. Leur hauteur n'excédera pas **9 mètres à l'égout du toit**.

#### **Dispositions communes :**

- Les extensions des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural devront être en harmonie avec le bâtiment d'origine et présenter un projet architectural de qualité.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos) ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 4,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir article 11.



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

### **Rappels**

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongeaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.
- Dans les secteurs soumis à la servitude de protection AC1 des monuments historiques (voir plan des servitudes pièce n°6.2), des prescriptions plus restrictives pourront être imposées après avis du SDAP.
- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU en pièce n°6.5. Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

|  |
|--|
| <p align="center"><b>Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens<br/>déjà transformés ainsi que leurs extensions</b></p> |
|--|

### **Toiture**

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

### **Extensions**

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les souches de cheminée seront proches du faitage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

### **Maçonneries, enduits**

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

### **Extensions**

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain ou bioclimatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Des bardages bois pourront être mis en oeuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Proportions et agencements**

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

#### **Fenêtres et portes**

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

#### **Volets**

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets roulants extérieurs sont interdits en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets en matière plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

#### **Couleurs**

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

|  |
|--|
| <b>Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions</b> |
|--|

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

### **Implantation et accroche de la construction dans le terrain**

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

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

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

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

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites. Une sur-élévation du niveau du plancher de 35 cm maximum par rapport au niveau naturel du sol pourra cependant être autorisée dans les terrains humides sujets aux engorgements d'eau. Une sur-élévation supérieure à 35 cm pourra être acceptée au cas par cas si le risque d'engorgement jugé important le nécessite.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

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

### **Volumes**

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

### **Toiture**

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

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Proportions et agencements**

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

#### **Volets et portes**

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

#### **Couleurs**

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

### **Enduits, matériaux de façades**

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses et parpaings sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.

### **Clôtures (exceptés les portails)**

*L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).*

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

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

#### **Les clôtures sur rue**

Elles seront constituées soit :

- D'une haie (voir article 13).

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

#### ☛ **Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle**

Elles seront constituées soit :

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

#### ☛ **Les clôtures en limite des zones A et Np**

Elles seront constituées soit :

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

### Portails neufs (dont piliers)

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

### Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir définition des annexes à l'habitation en annexe 5 du règlement

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

### Bâtiments agricoles et bâtiments d'activité

#### ☛ **Constructions neuves**

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

#### ☛ **Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays**

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

- Les ouvertures qui pourront s'adapter aux nécessités de l'activité agricole (abri des engins agricoles, stockages de fus...).

## **Éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

### **Terrains urbanisables situés en paysage sensible (zone U de Goux)**

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions neuves :

- Les mouvements de terrains doivent être strictement limités, pour cela les constructions s'implanteront parallèlement à la pente et éviteront les volumes décrochés.
- Les effets de tour et les étages partiels sont strictement interdits.
- Les garages isolés sont interdits. Les garages seront implantés dans la continuité de la construction principale.
- Les clôtures maçonnées sont interdites.
- Les prescriptions du plan de zonage ou des orientations d'aménagement concernant la plantation de haies bocagères mixtes doivent être strictement respectées (excepté pour les accès et portails des constructions).
- Les grandes surfaces imperméabilisées sont interdites comme traitement des abords (types grandes terrasses ou courts en revêtement bitumineux).
- Les abords comprendront un minimum de plantations à hauteur d'au moins 2 arbres tiges et 4 arbres fruitiers par construction (voir essences recommandées en annexe 8), tout en respectant les règles de distances nécessaires au bon fonctionnement des installations d'assainissement autonome.

### **Bâti ancien à protéger (ensemble bâti) :**

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les portes pleines et volets et matières plastiques sont interdits.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.

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

### **Dans les zones U, à l'exception du secteur Ua :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 place de stationnement par habitation, à l'exception des logements locatifs aidés.
- Pour les constructions à usage d'habitation comprises dans des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée), il est exigé 1 place supplémentaire pour deux logements, réalisée sur des espaces communs.
- Pour les constructions à usage d'activité économique ou d'équipement public, le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

### **Dans le secteur Ua uniquement :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par habitation.
- Pour les constructions à usage d'activité économique ou d'équipement public, le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

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

### **Plantations existantes :**

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

- les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdres, marronniers...),
- les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.
- **les ensembles boisés et haies à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe 6).**

### **Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 8 :**

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

### **Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 8 :**

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

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

### **Espaces libres communs, accotements des voies :**

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

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article U 14 Coefficient d'Occupation du Sol**

Dans les zones U situées de part et d'autre de la canalisation de transport et de distribution de gaz donnant lieu à une servitude I3 (secteurs de La Croix Blanche, Le Maine, La Moulinette, l'Aumonier, partie Est du village de Peugrignoux), **le COS sera inférieur à 0,4 dans un carré glissant de 200 mètres de côté axé sur les conduites** (soit 100 m de chaque côté).

Au-delà de ce périmètre, il n'est pas imposé de COS.

*Voir plan des servitudes en pièce n° 6.2.*

*Voir définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols en annexe 9.*

## **SOUS-CHAPITRE 1.2.**

### **ZONES URBAINES À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (Ux)**

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

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Composition :**

**Ux      Zone urbaine à vocation d'activités économiques  
(commerce, service, artisanat, industrie)**

Les zones Ux à vocation d'activités économiques correspondent aux zones destinées à être maintenues. Il s'agit de la zone d'activité des Agrières, d'un secteur d'activité situé à Préroux et de la distillerie de l'Antennes à Peugrignoux (ICPE soumis à un régime d'autorisation). Leur vocation est indifféremment commerciale, de service, artisanale ou industrielle.

#### **Rappels :**

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

##### **CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

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

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

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

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

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

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

##### **TRAVAUX, INSTALLATIONSET AMÉNAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXÉCUTÉS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :**

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

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

**Ces listes sont consultables sur le site : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire**

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme ) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2008), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.

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

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

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

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés.
- Les exploitations agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le camping et le stationnement de caravanes (à l'exception de celles à usage professionnel).
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.

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

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées (et notamment les constructions et installations à usage d'activité commerciale, de service, artisanale et industrielle), exceptées celles soumises à des conditions particulières qui sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions énoncées ci-dessous :

- Dans le secteur Ux des Agrières, les constructions et installations artisanales et industrielles sont autorisées sous réserve de ne pas présenter de nuisances olfactives et auditives, ni de risque pour les quartiers résidentiels voisins.

---

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

### **Article Ux 3 Accès et voirie**

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

#### **Accès**

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

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

#### **Voirie**

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

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

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

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe 4 du règlement.).



- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

### **Eaux pluviales**

#### 1. Dans tous les cas

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe 3 du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

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

#### 3. Pour les constructions individuelles

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

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...).

### **Télécommunication et électricité**

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

### **Défense incendie**

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

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité. Une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> est recommandée sans être strictement imposée.

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

- En bordure de la RD 732, les constructions nouvelles seront édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement de la voie (sans retrait limité).
- Les règles d'implantations devront en priorité s'adapter aux normes de sécurité et de salubrité publiques imposées ou recommandées en fonction de la nature de l'activité.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour les constructions annexes (les annexes sont définies en annexe 6).

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.

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

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Les règles d'implantations devront en priorité s'adapter aux normes de sécurité et de salubrité publiques imposées ou recommandées en fonction de la nature de l'activité.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour les constructions annexes (les annexes sont définies en annexe 6).
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Les règles d'implantations devront en priorité s'adapter aux normes de sécurité et de salubrité publiques imposées ou recommandées en fonction de la nature de l'activité.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe 6*).
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

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

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

### **Articles Ux 10 Hauteur maximale des constructions**

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

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation autorisées (gardiennage...) ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments d'activité, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos, cheminées...) ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif qui peuvent avoir une hauteur plus haute.

### **Article Ux 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

***Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.***

|                             |
|-----------------------------|
| <b>Bâtiments d'activité</b> |
|-----------------------------|

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

**Habitations neuves autorisées (gardiennage...)**

Voir cadre réglementaire applicable aux zones U à vocation d'habitat concernant le chapitre « Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions ».

**Article Ux 12      Réalisation d'aires de stationnement**

Pour les constructions à usage d'activité économique, le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

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

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées (voir annexe 9).

**SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

**Article Ux 14      Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas institué de COS.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

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

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

#### **Composition des zones A Urbaniser :**

- AU** Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipement
  - Dont :**
  - AUd** Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
  - 1AU1** Secteur d'urbanisation à long terme où un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux est imposé
  - 2AU** Secteur d'urbanisation à long terme ouvert à l'urbanisation après arrêt de l'activité de la coopérative.
  
- 1AUx** Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (commerce, service, artisanat, industrie) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU

#### **Descriptif des zones urbaines :**

Les zones « AU » correspondent aux secteurs à caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensembles.

Il s'agit des principales réserves de la commune de terrains urbanisables à moyen ou long terme.

Les conditions d'urbanisation des zones principales AU sont fixées dans les orientations d'aménagement (pièce n°3).

Le PLU identifie deux types de zones AU distingués par deux sous-chapitre :

- **Sous-chapitre 2.1 : dispositions applicables aux zones AU à vocation principale d'habitat et d'équipement (AU)**
- **Sous-chapitre 2.2 : dispositions applicables aux zones AU à vocation d'activité économique (1AUx)**

## **SOUS-CHAPITRE 2.1.**

### **ZONES A URBANISER À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'EQUIPEMENT (AU)**

#### **Composition :**

- AU** Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipement  
Dont :
- AUd** Secteur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif
  - 1AUI** Secteur d'urbanisation à long terme où un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux est imposé
  - 2AU** Secteur d'urbanisation à long terme ouvert à l'urbanisation après arrêt de l'activité de la coopérative.

#### **Description :**

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

Les zones AU font, pour la plupart, l'objet d'orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom.

Le règlement et le plan de zonage fixent également certains principes d'aménagement (plantations à réaliser, sentiers à réaliser).

Les zones AU correspondent aux principales réserves de terrains urbanisables à moyen et long terme sous forme d'opérations d'aménagement cohérentes et planifiées.

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

L'ensemble des zones AU situées dans l'agglomération de Pérignac sont concernées par les effets de la servitude I3 relative au passage d'une canalisation de gaz dont les incidences en matière de densité sont les suivantes : « La densité de logements devra toujours être inférieure à 40 à l'hectare (COS inférieur ou égale à 0,4), c'est à dire 160 logements dans un carré glissant de 200 mètres de côté axé sur les conduites ». Cette prescription est réglementée à l'article 14.

La zone AU de Sainte Foix est identifiée en élément paysager à protéger en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « terrain urbanisable en paysage sensible ». A ce titre, et en vue d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions neuves, des prescriptions spécialisées sont définies à l'article 11 du présent règlement.

Les zones AU à vocation principale d'habitat et d'équipement comprennent :

- **Un secteur AUd à vocation d'équipements publics, d'intérêt collectif ou de loisir** situé en continuité du bourg entre l'église et la vallée du Gua. La vocation particulière de ce secteur n'est pas précisément établie à l'heure de la révision du PLU. Toute opération d'aménagement ne pourra se faire que sous maîtrise d'ouvrage publique ou après accord de la mairie s'il s'agit d'un projet d'intérêt collectif ou de loisir sous maîtrise d'ouvrage privée. Le site présente une grande qualité paysagère et une vue exceptionnelle sur l'église. Tout projet devra donc prendre en compte cet enjeu et faire l'objet d'une consultation préalable du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

- **Un secteur 1AUI** d'urbanisation à long terme situé au lieu dit La Cosse / Prérout Sud où un minimum 10 % de logements locatifs sociaux est imposé conformément au PADD et aux dispositions de l'article L. 123-1 d du Code de l'Urbanisme. Par logement locatif social, on entend des logements locatifs financés par des prêts PLS (Prêt Locatif Social), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAII (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ainsi que les logements pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants et les résidences sociales. Le secteur est destiné à être urbanisé après comblement de la zone AU de La Croix Blanche située plus au sud et pourra être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision simplifiée du PLU. Le COS est nul. Les articles 2 et 14 devront donc être modifiés afin d'ouvrir ces zones à l'urbanisation.

- **Un secteur 2AU** d'urbanisation à long terme situé au lieu dit La Moulinette dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être autorisée après arrêt de l'activité de la coopérative (silo) classée en secteur Ue ou tout au moins après arrêt de la fonction de stockage de substances agricoles et de produits phyto-sanitaires

susceptibles de présenter un risque sanitaire. Le secteur sera également ouvert à l'urbanisation après modification ou révision simplifiée du PLU. Le COS est nul. Les articles 2 et 14 devront donc être modifiés afin d'ouvrir ces zones à l'urbanisation.

**Rappels :**

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

**CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

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

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

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

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

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

a) Des travaux mentionnés aux articles R. 421-14 à R. 421-16, qui sont soumis à **permis de construire**,

b) Des travaux mentionnés à l'article R. 421-17, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

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

**TRAVAUX, INSTALLATIONSET AMÉNAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXÉCUTÉS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :**

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

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à **permis d'aménager** ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable**.

**Ces listes sont consultables sur le site : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire**

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme ) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2008), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

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

- Le **permis de démolir** s'applique à l'ensemble du territoire communal.

- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la **servitude de protection d'un monument historique** ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

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

- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.**

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

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

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

- Les constructions isolées ou groupement d'habitation qui ne sont pas autorisés sous condition à l'article 2.
- Les installations à usage industriel, classées ou non.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- Les installations et bâtiments agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- L'aménagement de terrains de camping, excepté dans le secteur AUd

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

#### Dans les zones AU, excepté dans le secteur AUd :

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

#### Dans le secteur 1AUI uniquement (La Cosse) :

- En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux est imposé sur l'ensemble du secteur concerné. Cet objectif est à atteindre à la fois :
  - o Pour toute opération de 10 logements et plus,
  - o et de manière globale en considérant l'ensemble du secteur concerné. En cas d'urbanisation par petites tranches, ces dernières devront anticiper le bilan global du programme de logement social du secteur.

#### Dans le secteur 2AU uniquement (La Moulinette) :

- En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'arrêt de l'activité de la coopérative située dans le secteur Ue adjacent, ou tout au moins à l'arrêt de la fonction de stockage de substances agricoles et de produits phyto-sanitaires susceptibles de présenter un risque sanitaire.

#### Dans le secteur AUd uniquement :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique ou après accord spécifique de la mairie :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif (maison de retraite par exemple) et les constructions ou installations de sport, de loisir ou de tourisme,
- Les activités commerciales qui ont un lien avec la vocation de la zone (multi-service, commerce de proximité, vente ou service en lien avec une activité de loisir...).
- L'aménagement de terrains de camping.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et infrastructures collectifs.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AU 3 Accès et voirie

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

#### Accès

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe 2 du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique avec un minimum de trois mètres de large pour les constructions nouvelles.

#### Voirie

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

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

### Article AU 4 Desserte par les réseaux

#### Eau potable

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

#### Eaux usées

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe 4 du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

#### Eaux pluviales

##### 1. Dans tous les cas

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe 3 du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

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



réétention paysagés pour les opérations d'aménagement d'ensemble (si possibilité technique et emprises foncières suffisantes).

### 3. Pour les constructions individuelles

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

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...).

### Télécommunication et électricité

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

### Défense incendie

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

## Article AU 5 Superficie minimale des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires conformément à la réglementation. Une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> est recommandée sans être strictement imposée.

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

- *L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*
- *Les distances de retrait maximale prévues dans le présent règlement s'appliquent à la limite de tout ou partie de la façade donnant sur la rue (et non à l'ensemble de l'emprise de la construction).*
- *L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies.*
- *Dans les lotissements et groupements d'habitations, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant l'article 6. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.*
- *Par « constructions de second rang », on entend les constructions implantées sur des parcelles en recul de l'alignement du domaine public ou à l'arrière de terrains déjà bâtis en bordure de voie.*

- Dans le but de maintenir une certaine densité, les constructions nouvelles seront édifiées soit :
  - à l'alignement (ou en limite) des voies et emprises publiques et privées en façade ou en pignon,
  - soit avec un retrait n'excédant pas 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.
- Les constructions de second rang sont autorisées. Dans ce cas, l'implantation reste libre sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, un retrait supérieur pourra être autorisé :
  - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe 6*),
  - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées
  - pour les équipements publics,
  - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Les extensions des constructions existantes (après aménagement) ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).

- Pour les groupes d'habitations réalisés sur une parcelle bordant une voie ou emprise publique, la règle générale s'appliquera pour les constructions les plus proches de la voie et pour les autres, on appliquera la règle des constructions de second rang.

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

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines,
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

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

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.

- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les piscines,
- pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

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

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

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

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

- La hauteur des constructions neuves isolées ou groupées n'excédera pas un étage plus combles aménagées sur rez de chaussée sans dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.

- La hauteur des bâtiments collectifs ou intermédiaires n'excédera pas un rez de chaussée plus deux étages sans dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques (cheminées, silos) ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 4,5 mètres à l'égout du toit.

- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir article 11.

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

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

#### **Rappels**

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.

- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongeaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.

- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.
- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU en pièce n°6.5. Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

## Pour les constructions neuves et leurs extensions

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

### **Implantation et accroche de la construction dans le terrain**

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

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

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

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

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites. Une sur-élévation du niveau du plancher de 35 cm maximum par rapport au niveau naturel du sol pourra cependant être autorisée dans les terrains humides sujets aux engorgements d'eau. Une sur-élévation supérieure à 35 cm pourra être acceptée au cas par cas si le risque d'engorgement jugé important le nécessite.

- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.

- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

### **Volumes**

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

- Les effets de tour et les petits volumes décrochés et arcades seront évités.

- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

### **Toiture**

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.

- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).

- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.

- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Proportions et agencements**

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

#### **Volets et portes**

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.

- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

### **Couleurs**

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

### **Enduits, matériaux de façades**

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses et parpaings sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.

### **Clôtures (exceptés les portails)**

*L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).*

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

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

#### **➤ Les clôtures sur rue**

Elles seront constituées soit :

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

#### **➤ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle**

Elles seront constituées soit :

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

#### **➤ Les clôtures en limite des zones A et Np**

Elles seront constituées soit :

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

### **Portails neufs (dont piliers)**

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

### **Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir définition des annexes à l'habitation en annexe 6 du règlement**

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

### **Éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

#### **Terrains urbanisables situés en paysage sensible (zone AU de Sainte Foix)**

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions neuves :

- Les mouvements de terrains doivent être strictement limités, pour cela les constructions s'implanteront parallèlement à la pente et éviteront les volumes décrochés.
- Les effets de tour et les étages partiels sont strictement interdits.
- Les garages isolés sont interdits. Les garages seront implantés dans la continuité de la construction principale.
- Les clôtures maçonnées sont interdites.
- Les prescriptions du plan de zonage ou des orientations d'aménagement concernant la plantation de haies bocagères mixtes doivent être strictement respectées (excepté pour les accès et portails des constructions).
- Les grandes surfaces imperméabilisées sont interdites comme traitement des abords (types grandes terrasses ou courts en revêtement bitumineux).
- Les abords comprendront un minimum de plantations à hauteur d'au moins 2 arbres tiges et 4 arbres fruitiers par construction (voir essences recommandées en annexe 8), tout en respectant les règles de distances nécessaires au bon fonctionnement des installations d'assainissement autonome.

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

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
- Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 place de stationnement par habitation, à l'exception des logements locatifs aidés.
- Pour les constructions à usage d'habitation comprises dans des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée), il est exigé 1 place supplémentaire pour deux logements, réalisée sur des espaces communs.
- Pour les constructions à usage d'activité économique ou d'équipement public, le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

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

### **Plantations existantes :**

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

- Les vergers.
- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.

### **Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 8 :**

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

### **Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 8 :**

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

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

### **Espaces libres communs, accotements des voies :**

- Les espaces libres des secteurs peu denses et des hameaux doivent être entretenus dans un souci de maintien et de développement du fleurissement vernaculaire (roses trémières, soucis, valériane, orpin...) qui contribue fortement à l'embellissement des secteurs bâtis. Les plantations hors sol doivent être limitées.

- Les plantations d'arbres d'ornement et d'arbres fruitiers sont recommandées dans les espaces libres communs et aux abords des voies.

### **Plantations à réaliser figurant au plan de zonage :**

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer de haies champêtres ou de bandes boisées (d'une largeur minimale de 3 mètres) composées d'essences locales et / ou diversifiées (voir essences recommandées en annexe 8) mêlant essences caduques et persistantes. Le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits.

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **Article AU 14 Coefficient d'Occupation du Sol**

#### **Dans les zones AU, excepté dans les secteurs AUd, 1AUI et 2AU :**

Dans les zones AU situées de part et d'autre de la canalisation de transport et de distribution de gaz donnant lieu à une servitude I3 (zones AU du secteur de La Croix Blanche et La Cosse, zone AU du Maine, zones AU du secteur de La Moulinette et l'Aumonier), **le COS sera inférieur à 0,4 dans un carré glissant de 200 mètres de côté axé sur les conduites** (soit 100 m de chaque côté).

Au-delà de ce périmètre, il n'est pas imposé de COS.

*Voir plan des servitudes en pièce n° 6.2.*

*Voir définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols en annexe 10.*

#### **Dans les zones AUd uniquement :**

Il n'est pas institué de COS

#### **Dans les secteurs 1AUI et 2AU uniquement :**

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

*Cet article devra être modifié pour ouvrir les secteurs à l'urbanisation.*

## **SOUS-CHAPITRE 2.2.**

### **ZONES A URBANISER À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES (1AUx)**

#### **Composition :**

**1AUx Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (commerce, service, artisanat, industrie) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU**

#### **Descriptif des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques :**

La zone 1AUx à vocation d'activités économiques (commerce, service, artisanat, industrie) est située en limite communale Est au lieu dit Peunoirs en bordure de la RD 732.

Cette zone entend répondre à des demandes d'implantations d'industriels liés aux bassins économiques de Cognac et de Pons et à la proximité de l'échangeur de l'A10.

Les orientations d'aménagement (pièce n°4) précisent les conditions d'aménagement de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision simplifiée du PLU qui devra intégrer une étude d'aménagement et d'incidence élaborée sur la base d'un projet défini, notamment en matière :

- de mise en sécurité de la desserte viaire.
- de desserte par les réseaux publics.
- de prise en compte de la vulnérabilité paysagère (en exposant les mesures prises pour réduire l'impact paysager du projet ; règles architecturales, traitement des abords, traitement des espaces publics ou collectifs).
- De prise en compte des dessertes des terres agricoles adjacentes.

#### **Rappels :**

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

##### **CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

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

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

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

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

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

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

##### **TRAVAUX, INSTALLATIONSET AMÉNAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXÉCUTÉS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :**

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

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

**Ces listes sont consultables sur le site : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire**

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme ) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2008), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.

---

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

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

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

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés.
- Les exploitations agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le camping et le stationnement de caravanes (à l'exception de celles à usage professionnel).
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.

### **Article 1AUx 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées (et notamment les constructions et installations à usage d'activité commerciale, de service, artisanale et industrielle, ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires aux travaux de viabilisation de la zone), exceptées celles soumises à des conditions particulières qui sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions énoncées ci-dessous :

- Les constructions neuves autorisées le sont :
  - soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement à usage d'activité, Z.A.C, schéma d'ensemble approuvé par la collectivité...),
  - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux) et sous réserve du respect du schéma d'aménagement d'ensemble de la zone approuvé par la collectivité.

---

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

### **Article 1AUx 3 Accès et voirie**

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

#### **Accès**

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe 2 du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique avec un minimum de trois mètres de large pour les constructions nouvelles.

#### **Voirie**

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

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

### **Article 1AUx 4 Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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



### **Eaux usées**

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe 4 du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

### **Eaux pluviales**

#### 1. Dans tous les cas

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe 3 du règlement).
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

- le flux admis en sortie de l'opération ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain d'assiette avant l'aménagement. L'opérateur devra réaliser à sa charge les aménagements nécessaires, notamment pour les eaux pluviales provenant des espaces communs, et prévoir les dispositions qui s'appliqueront aux espaces privatifs (règlement de lotissement, cahier des charges de cession de terrains).
- Compte tenu de la proximité avec la zone inondable liée au lit de la Charente, les ruissellements pluviaux devront être bien maîtrisés en partie basse de l'opération afin de ne pas accentuer le risque inondation et de prémunir le secteur inondable de tout risque de pollution.

#### 3. Pour les constructions individuelles

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

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.
- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...).

### **Télécommunication et électricité**

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

### **Défense incendie**

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

## **Article 1AUx 5 Superficie minimale des terrains**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau existant, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour la réalisation des installations d'assainissement autonome nécessaires en fonction des quantités d'eaux usées rejetées et du type d'activité.

## **Article 1AUx 6 Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises**

- En bordure de la RD 732, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 20 mètres de l'alignement de la voie.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications, les abris bus.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière en bordure des autres voies, excepté le principe que toute nouvelle construction ne doit pas entraver les possibilités prévisibles de desserte viaire des éventuelles tranches successives d'aménagement.
- Les règles d'implantations devront en priorité s'adapter aux normes de sécurité et de salubrité publiques imposées ou recommandées en fonction de la nature de l'activité.

## **Article 1AUx 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Toute nouvelle construction ne doit pas entraver les possibilités prévisibles de desserte viaire des éventuelles tranches successives d'aménagement.
- Les règles d'implantations devront en priorité s'adapter aux normes de sécurité et de salubrité publiques imposées ou recommandées en fonction de la nature de l'activité.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

## **Article 1AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 mètres au moins les uns des autres.
- Les règles d'implantations devront en priorité s'adapter aux normes de sécurité et de salubrité publiques imposées ou recommandées en fonction de la nature de l'activité.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

## **Article 1AUx 9 Emprise au sol des constructions**

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

## **Articles 1AUx 10 Hauteur maximale des constructions**

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

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation autorisées (gardiennage...) ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les bâtiments d'activité ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

## **Article 1AUx 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords**

***Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.***

|                             |
|-----------------------------|
| <b>Bâtiments d'activité</b> |
|-----------------------------|

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.

- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.
- Les murs en parpaing ou en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être enduit d'un enduit ton pierre de pays.
- Les bardages bois sont autorisés et recommandés.
- Les enseignes publicitaires hautes et très voyantes sont interdites. Les enseignes ne devront pas faire saillie par rapport au volume de la construction.

### **Habitations neuves autorisées (gardiennage...)**

Voir cadre réglementaire applicable aux zones AU concernant le chapitre « Les constructions neuves et leurs extensions ».

#### **Article 1AUx 12 Réalisation d'aires de stationnement**

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

#### **Article 1AUx 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

##### **Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 8 :**

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées.

##### **Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre tige pour 8 places de stationnement au minimum.

##### **Plantations à réaliser figurant au plan de zonage :**

- Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer d'une haie champêtre doublée de plantations éparses sur espace engazonné d'une largeur minimale de 10 mètres composées d'essences locales et diversifiées (voir essences recommandées en annexe 8) mêlant essences caduques et persistantes.»

### **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

---

#### **Article 1AUx 14 Coefficient d'Occupation du Sol**

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

*Cet article devra être modifié pour ouvrir les secteurs à l'urbanisation.*

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. **Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.**

#### **Composition des zones agricoles :**

##### **A Zone agricole**

**Dont :**

**Ad Secteur où les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole**

#### **Descriptif des zones agricoles :**

**Les zones agricoles** correspondent à la plupart des terres et exploitations agricoles de la commune.

Les zones agricoles strictes (A) n'autorisent pas d'autre affectation, exceptés les équipements publics ou d'intérêt collectif. Leur réglementation est stricte et vouée uniquement à l'agriculture. Les exploitations agricoles identifiées en zone A correspondent à des exploitations pérennes qui sont facilement identifiables car non incérées au cœur de hameaux ou secteurs résidentiels.

Les zones agricoles comprennent **des secteurs Ad où les changements de destination sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole**, conformément à l'application de l'article L.123-3 1° du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs correspondent à des ensembles de bâtiments qui présentent un intérêt patrimonial et qui peuvent faire l'objet d'une autre utilisation (habitat ou activité autre qu'agricole) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

Le plan de zonage identifie également un périmètre de protection de 50 m (conformément au Règlement Sanitaire Départemental) autour d'un bâtiment d'élevage situé dans le village de Goux. Ce périmètre est susceptible d'évoluer en fonction de l'activité de l'exploitation (augmentation ou diminution du nombre d'animaux, changement ou cessation d'activité...). Il convient donc de se référer aux services compétents (Chambre d'Agriculture ou DDAF) en cas de projet à proximité de ces bâtiments d'exploitation.

#### **Rappels :**

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

##### **CONSTRUCTIONS NOUVELLES :**

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

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

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

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

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

Les changements de destination de ces constructions sont soumis à permis de construire dans les cas prévus à l'article R. 421-14 et à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R. 421-17  
TRAVAUX, INSTALLATIONSET AMÉNAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXÉCUTÉS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

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

**Ces listes sont consultables sur le site : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire**

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme ) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2008), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

- Le **permis de démolir** s'applique à l'ensemble du territoire communal (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2008).

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

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

- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.**

---

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

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

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

- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'aménagement de terrains de camping non liés à une exploitation agricole (activité agro-touristique, camping à la ferme) et à un ensemble de bâtiments existants.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

- Les constructions des bâtiments nécessaires à l'activité agricole (dont les activités équestres) et leurs habitations ainsi que leurs aménagements, extensions et annexes sont autorisés à la triple condition :
  - d'être occupés par un exploitant agricole en activité ou par un ouvrier agricole dont la présence à proximité de l'exploitation est jugée nécessaire,
  - d'être situés à proximité de l'exploitation ou des terres concernées,
  - d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

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

- Dans le cas de la construction d'une habitation pour un exploitant, celle-ci devra se situer à proximité des bâtiments (moins de 100 m sauf difficulté technique reconnue).

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement à condition :

- qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
- ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif,

- Les changements de destination de bâtiments agricoles sont autorisés à la condition qu'ils soient destinés à des exploitants agricoles en activité.
- Les ouvertures de carrières.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux réseaux et infrastructures publics ou d'intérêt collectif.
- La construction d'abris légers pour fourrage et animaux est autorisée sous réserve d'avoir une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de SHOB et sous réserve d'être construite en bois ou revêtue d'un bardage en bois.

**Dans les secteurs Ad uniquement :**

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, les changements de destination autre qu'agricoles (habitat, activité non agricole...) sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.123-3 1° du Code de l'Urbanisme.

---

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

### **Article A 3            Accès et voirie**

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

#### **Accès**

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe 2 du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique avec un minimum de trois mètres de large pour les constructions nouvelles.

#### **Voirie**

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

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

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

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

#### **Eaux usées**

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe 4 du règlement).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

#### **Eaux pluviales**

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe 3 du règlement).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

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

#### **Télécommunication et électricité**

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

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

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

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

- Toute construction nouvelle ne peut-être édifiée à moins de :
  - 15 mètres de l'alignement de la RD 732.
  - 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales.
  - et 5 mètres de l'alignement des autres voies.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour les constructions annexes (voir définition en annexe 6 du règlement),
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

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

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

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

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

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

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

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

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

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6 mètres à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les bâtiments d'activité agricole ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 4,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir article 11.

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

### **Rappels**

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongeaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.
- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU en pièce n°6.5. Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

|   |
|---|
| <p align="center"><b>Pour les bâtiments anciens en moellons, en pierre et bois, ou bâtiments anciens déjà transformés ainsi que leurs extensions à usage d'habitation</b></p> |
|---|

### **Toiture**

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

### **Extensions**

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain et bio-climatiques sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les souches de cheminée seront proches du faitage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

### **Maçonneries, enduits**

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

### **Extensions**

- Les extensions devront être en harmonie avec l'existant.
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les extensions en parpaing et en briques creuses (ou tout autres matériaux devant être enduit) doivent être recouvertes d'un enduit ton pierre de pays en harmonie avec celui du bâtiment principal, lissés et non grattés. Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.



- Des bardages bois pourront être mis en oeuvre sous réserve d'une bonne insertion dans la conception architecturale du projet. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Proportions et agencements**

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

#### **Fenêtres et portes**

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

#### **Volets**

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les volets roulants extérieurs sont interdits en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets en matière plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

#### **Couleurs**

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

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

### **Implantation et accroche de la construction dans le terrain**

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

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

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

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

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites. Une sur-élévation du niveau du plancher de 35 cm maximum par rapport au niveau naturel du sol pourra cependant être autorisée dans les terrains humides sujets aux engorgements d'eau. Une sur-élévation supérieure à 35 cm pourra être acceptée au cas par cas si le risque d'engorgement jugé important le nécessite.
- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.
- Les caves sont autorisées.

Terrasses

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

### **Volumes**

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

### **Toiture**

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

### **Ouvertures et menuiseries**

#### **Proportions et agencements**

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

#### **Volets et portes**

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

#### **Couleurs**

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

### **Enduits, matériaux de façades**

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses et parpaings sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.

### **Clôtures non agricoles (exceptés les portails)**

*L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).*

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

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

#### **☛ Les clôtures sur rue**

Elles seront constituées soit :

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

#### **☛ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle**

Elles seront constituées soit :

Bureau d'Etudes PERNET SARL / Projet approuvé

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

#### Portails neufs (dont piliers)

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

#### Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir définition des annexes à l'habitation en annexe 5 du règlement

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs doivent être recouverts d'un enduit ton pierre ou d'un bardage en bois.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

#### Bâtiments d'activité agricoles

##### ➤ Constructions neuves

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

##### ➤ Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays

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

#### Article A 12 Réalisation d'aires de stationnement

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

**Article A 13      Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**  
**– Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

**Plantations existantes :**

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
  - les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdres, marronniers...),
  - les vergers.
  - les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.
  - **les ensembles boisés à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe 6).**

**Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 8 :**

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

**Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 8 :**

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

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

**Espaces libres communs, accotements des voies :**

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

**Espaces Boisés Classés**

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe 7 du règlement).

---

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**Article A 14      Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas institué de COS.

## CHAPITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

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

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

### **Composition des zones naturelles :**

**Nh Zones de constructibilité limitée de faible densité destinée au maintien de l'habitat**

**Dont :**

**Nhe Secteur à forte activité agricole (nécessitant la consultation préalable des services instructeurs compétents pour les projets de création de nouvelles habitations non agricoles)**

**Np Zones de protection stricte des espaces naturels et boisés**

**Dont :**

**Npi Secteur sujet au risque inondation**

### **Descriptif des zones naturelles :**

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

- 1. Les zones naturelles Nh** correspondent à des secteurs bâtis peu denses et/ou d'un intérêt patrimonial qui concernent des hameaux ou demeures remarquables où les nouvelles constructions d'habitation ne sont pas acceptées afin d'en préserver l'unité patrimoniale. En outre, cette restriction n'empêche pas les opérations d'extension, d'adaptation du bâti existant ainsi que la construction d'annexes à l'habitation. Le confortement des exploitations agricoles déjà implantées est autorisé sous condition.

Les zones Nh comprennent **le secteur Nhe** qui correspond au village de La Pouyade qui fait l'objet d'une importante concentration d'exploitations agricoles. Cette identification permet :

- d'attirer l'attention des services instructeurs (DDE) afin de consulter préalablement les services compétents en matière d'agriculture (DDAF, Chambre d'Agriculture),
- d'alerter les pétitionnaires ayant un projet de création de logement (par extension ou changement de destination) sur les nuisances éventuelles qui peuvent être posées par la proximité d'exploitations agricoles (odeur, risque, circulation des tracteurs). Il s'agit également de les inciter fortement à bien s'assurer de la faisabilité de leur projet en déposant un certificat d'urbanisme détaillé faisant appel à la consultation préalable des services instructeurs compétents (DDAF, Chambre d'Agriculture).

- 2. Les zones Np** correspondent aux zones de protection stricte des espaces naturels de la commune et identifient :

- La vallée du Gua (boisements, prairies, berges) et ses petites vallées secondaires (Font de Liron...).
- Le bois de Virlet, (protégé en Espaces Boisés Classés),
- La zone Natura 2000 située au nord-est de la commune (anciennes prairies, bois).

Ces zones sont inconstructibles, mais peuvent néanmoins recevoir des installations nécessaires aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de rester compatibles avec les objectifs de gestion du site Natura 2000 et la prise en compte du risque inondation.

Les zones Np comprennent un **secteur Npi** qui identifie les terrains classés en zone inondable en partie Nord-Est de la commune. Le tracé s'appuie sur les études hydrauliques récentes réalisées dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Charente (PPRI non applicable sur la commune de Pérignac).

#### Rappels :

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

##### CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

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

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

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

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

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

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

##### TRAVAUX, INSTALLATIONSET AMÉNAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXÉCUTÉS SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

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

**Ces listes sont consultables sur le site : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr) à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire**

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme ) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2008), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

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

- Le **permis de démolir** s'applique à l'ensemble du territoire communal (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2008).

- Tout immeuble inscrit dans le périmètre de la **servitude de protection d'un monument historique** ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. De même, toute modification de l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, espace public comme espace privé, qui ne serait pas soumise à une catégorie d'autorisation prévue par le Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le préfet (Architecte des Bâtiments de France par délégation). Par ailleurs, le S.D.A.P 17 peut être consulté pour avis simple dans le cadre de l'instruction de toute demande d'autorisation de travaux ne se situant pas dans un espace protégé.

- Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, **le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des**

**bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

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

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

- **Voir document de recommandations et d'illustrations des prescriptions réglementaires en pièce n°6.5 du dossier de PLU.**

---

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

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

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

- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'aménagement de terrains de camping **uniquement dans les secteurs Np.**
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les défrichements dans les Espaces Boisés Classés identifiés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

#### **Dans les zones Nh uniquement :**

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

#### **Constructions / aménagements**

- Les aménagements, extensions, clôtures et annexes liés à des bâtiments existants sont autorisés à condition :
  - que le projet architectural soit respectueux de la typologie du bâti local et du paysage environnant,
  - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole existante.
  - que l'éventuelle activité créée n'entraîne, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.
- Les constructions des bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles déjà implantées (dont les activités équestres) ainsi que leurs aménagements, extensions, clôtures et annexes sont autorisées à la condition :
  - d'être occupés par un exploitant agricole en activité,
  - d'être situés à proximité de l'exploitation concernée,
  - de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien au paysage.
  - de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile et sous réserve de l'application de la réglementation sanitaire en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).
  - Dans le cas de la construction d'une habitation pour un exploitant, celle-ci devra se situer à proximité des bâtiments (moins de 100 m sauf difficulté technique reconnue).
- La restauration des bâtiments construits en pierre ou moellons de pas dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les constructions, aménagements, extensions limitées, clôtures et annexes des activités agro-touristiques ou de tourisme vert à usage d'accueil, d'hébergement ou de restauration (dont le camping) sont autorisés, à la double condition :

- de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet architectural de qualité adapté à la typologie du site,
- et que l'activité soit liée à une exploitation agricole existante ou située à proximité d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments existants présentant un intérêt architectural.

**Changement de destination :**

- Les changements de destination des anciens bâtiments présentant un intérêt architectural en habitation, commerce, service ou artisanat sont autorisés :
  - sous réserve d'un projet architectural de qualité,
  - à condition d'être compatibles avec les exploitations agricoles situées à proximité (respect des règles d'éloignement).
- et à condition de n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité de bruit et d'odeur, ni aucun risque pour la sécurité civile.

**Autres occupations ou utilisation du sol :**

- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés uniquement à condition qu'ils soient liés :
  - à une activité agricole,
  - ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques ou des travaux de voirie ou de tout autre équipement public ou d'intérêt collectif,
- L'aménagement de terrains de camping est autorisé à la condition de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole en place.
- Les ouvrages et travaux techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Nhe uniquement :**

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus,

- Les demandes d'autorisation concernant la création de nouveaux logements non agricoles (par extension de bâti existant ou par changement de destination) nécessitent la consultation préalable des services instructeurs compétents en matière agricole afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole (prédominante dans le hameau de La Pouyade).

**Dans les zones Np uniquement, à l'exception du secteur Npi :**

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

- Les ouvrages et travaux techniques (dont les affouillements et exhaussement à l'exception des carrières) sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Npi uniquement :**

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

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

---

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

### **Article N 3            Accès et voirie**

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

#### **Accès**

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

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil (voir annexe 2 du règlement).
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique avec un minimum de trois mètres de large pour les constructions nouvelles.

### **Voirie**

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

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

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

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

### **Eaux usées**

- Toute construction ou occupation du sol générant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de raccordement impossible au réseau existant, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation devra être réalisé (voir distances d'implantation en annexe 4 du règlement.).
- L'évacuation des eaux usées liées à des activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement après avis des services compétents.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eau pluvial.
- Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés des routes départementales est interdit, sauf pour les eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

### **Eaux pluviales**

- Les dispositions des articles 640 et 641 du Code Civil restent applicables (voir annexe 3 du règlement).
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, si possible la rétention, puis l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux de pluie ne doivent pas être déversées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Télécommunication et électricité**

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

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

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

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

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

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

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées en mitoyenneté ou en limites séparatives de propriété, les façades doivent être en tout point écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- Sous réserve d'une implantation discrète, des implantations différentes peuvent être autorisées :
  - pour les piscines,

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.

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

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

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

Sans objet

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

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

### **Dans les secteurs Nh uniquement :**

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

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

Constructions neuves autorisées, annexes, clôtures :

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation agricole ou d'activité agro-touristique ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les bâtiments d'activité agricole ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 4,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les règles de hauteur des clôtures et de niveau de plancher, voir article 11.

### **Dans les secteurs Np uniquement :**

Sans objet

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

### **Rappels**

- De manière générale, les constructions doivent respecter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec la typologie de l'architecture saintongeaise (volumes, ouvertures, toitures, matériaux...). Cependant, il peut être accepté, sous réserve d'un projet architectural de qualité, la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur intégration à l'environnement.
- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.
- Des plaquettes de conseil en restauration du bâti saintongeais sont disponibles en mairie (**Guide de la maison saintongeaise**). Leur consultation préalable à toute demande de Permis de Construire est fortement recommandée.
- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90
- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.
- Dans les secteurs soumis à la servitude de protection AC1 des monuments historiques (voir plan des servitudes pièce n°6.2), des prescriptions plus restrictives pourront être imposées après avis du SDAP.

- **Un dossier de recommandations** est annexé au dossier de PLU en pièce n°6.5. Sa consultation préalable à tous projet d'aménagement ou de construction neuve est recommandée.

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

**Toiture**

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

**Extensions**

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant
- Les extensions relevant d'un caractère plus contemporain ou bio-climatique sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.
- Les souches de cheminée seront proches du faitage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

**Maçonneries, enduits**

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

**Extensions**

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

**Ouvertures et menuiseries**

**Proportions et agencements**

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

**Fenêtres et portes**

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

**Volets**

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.

- Les volets roulants extérieurs sont interdits en façade principale ou sur rue.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.
- Les volets en matière plastique seront interdits en façade principale ou sur rue.

#### **Couleurs**

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

|  |
|--|
| <b>Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions</b> |
|--|

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

#### **Implantation et accroche de la construction dans le terrain**

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

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

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

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

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites. Une sur-élévation du niveau du plancher de 35 cm maximum par rapport au niveau naturel du sol pourra cependant être autorisée dans les terrains humides sujets aux engorgements d'eau. Une sur-élévation supérieure à 35 cm pourra être acceptée au cas par cas si le risque d'engorgement jugé important le nécessite.

- Les remblais artificiels recouvrant partiellement le rez de chaussé (pour former des faux sous-sol ou demi sous-sol) sont strictement interdits.

- Les caves sont autorisées.

Terrasses

- Les terrasses et leur entourage devront être discrets et adaptés à la nature du terrain et à sa pente.

- Les plateformes surélevées par rapport au niveau naturel du terrain sont interdites (par remblais artificiels, par maçonnerie, ou par piliers).

#### **Volumes**

- Les volumes seront simples et sans référence à des architectures étrangères à la région.

- Les effets de tour et les petits volumes décrochés et arcades seront évités.

- Les constructions contemporaines et les constructions bio-climatiques sont autorisées pour leur caractère exemplaire sous réserve d'un projet de qualité.

#### **Toiture**

- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 33 %. Toutefois, les toitures contemporaines peuvent être admises sous réserve d'un projet de qualité.

- Les toits à quatre pentes seront réservés aux bâtiments à étage (croupes latérales).

- Sont autorisées les tuiles de terre cuite creuses du type « tige de botte » ou tuiles « canal » et les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires.

- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète.

#### **Ouvertures et menuiseries**

##### **Proportions et agencements**

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

##### **Volets et portes**

- Les ouvertures seront munies prioritairement de volets battants, notamment en façade sur rue.

- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

- Les volets et portes pleines en matière plastique sont autorisés mais non recommandés.

### **Couleurs**

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

### **Enduits, matériaux de façades**

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses et parpaings sont interdits.
- Les enduits seront de finition "taloché lissé" ou "gratté fin", sans relief particulier et de teinte pierre de pays locale.
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Pour l'aspect de surface, sont autorisées les mêmes couleurs que celles référencées pour les portes et volets.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.

### **Clôtures (exceptés les portails)**

*L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. Elle forme souvent la première façade. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).*

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

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

#### **☛ Les clôtures sur rue**

Elles seront constituées soit :

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

#### **☛ Les clôtures en limites séparatives et fond de parcelle**

Elles seront constituées soit :

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

### **Portails neufs (dont piliers)**

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

### **Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir définition des annexes à l'habitation en annexe 6 du règlement**

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

- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.
- Les constructions en bois sont autorisées et recommandées.

### Bâtiments d'activité agricoles

#### ☛ Constructions neuves

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

#### ☛ Bâtiments anciens en pierre et moellons de pays

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

### Éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

#### Bâti ancien à protéger (ensemble bâti) :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les portes pleines et volets et matières plastiques sont interdits ainsi que les volets roulants.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâti doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.

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

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

#### **Article N 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments boisés identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

#### Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
  - les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, cèdres, marronniers...),
  - les vergers.

- les haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis.
- **les ensembles boisés à protéger identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe 6).**

**Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe 8 :**

- Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées. Elles sont fortement recommandées comme traitement de clôture, notamment dans les secteurs peu denses à caractère naturel et en limite d'urbanisation.

**Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe 8 :**

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

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

**Espaces libres communs, accotements des voies :**

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

**Espaces Boisés Classés**

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe 7 du règlement).

---

## **SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article N 14 Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas institué de COS.

## **TITRE III / ANNEXES**

**Annexe 1 : Emplacements réservés**

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

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

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

**Annexe 5 : Définition des annexes à l'habitation**

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

**Annexe 7 : Espaces Boisés Classé**

**Annexe 8 : Végétaux recommandés**

**Annexe 9 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols**

**Annexe 10 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux**



## Annexe 1 : Emplacements réservés

L'article L. 123-1 8° du Code de l'Urbanisme précise que les P.L.U peuvent « Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».  
Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics sont représentés sur les plans de zonage par une trame hachurée dense. Leur superficie et leur bénéficiaire figurent également sur un tableau en légende du plan de zonage.

| <b>Liste des emplacements réservés pour voie, ouvrage et espaces publics</b> |  |              |                     |
|--|--|--------------|---------------------|
| N°   | Destination  | Bénéficiaire | Superficie          |
| 1  | Entretien et ouverture au public d'un espace naturel                                 | La commune   | 6840 m <sup>2</sup> |
| 2  | Entretien du court d'eau (4 mètres de large)   | La commune   | 310 m <sup>2</sup>  |
| 3  | Confortement des équipements publics scolaires et de loisirs                         | La commune   | 905 m <sup>2</sup>  |
| 4  | Aménagement d'une liaison piétonne entre le chemin du Gua et les équipements publics | La commune   | 1590 m <sup>2</sup> |

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

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

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

### Article 640

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

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

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

### Article 641

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dispositif d'épandage individuel ne peut être implanté à moins de :

### Distances minimales conseillées

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

### Distance obligatoire

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

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

## **Annexe 5 : Définition des annexes**

---

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

Sont considérés comme annexe à l'habitation :

- Abri de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Garage isolé n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Piscine
- Local technique de piscine n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- Serre à usage non professionnel

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

---

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

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

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

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

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

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

#### **Pour les éléments bâtis :**

En application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs identifiés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

#### **Pour les éléments bâtis ou naturels :**

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

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

#### **Interprétations des services instructeurs**

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

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

#### **Etablissement de procès-verbaux en cas d'infraction**

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

**B / Identification par le Plan de zonage**

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

- Ensembles boisés ou haies à protéger / identification par une trame composée de ronds / voir article 13 du règlement
- Ensembles bâtis d'intérêt patrimonial / identification par une trame hachurée continue / voir article 11 du règlement
- Terrain urbanisable en paysage sensible / voir article 11 du règlement

**C/ Application réglementaire spécifique**

Le règlement du PLU définit des prescriptions réglementaires aux articles 11 et 13 du règlement (voir zones concernées).

Les éléments boisés sont identifiés principalement afin de garantir la préservation :



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

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

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

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

| Nature de l'élément   | Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)                | Intérêt et objectif de protection<br>Photo   |
|---|--|--|
| Château de Virlet<br>Demeure bourgeoise du XIX <sup>ème</sup> comprenant des éléments de modénature en façade, un portail remarquable, ainsi qu'un parc arboré. | Zone U du village de Virlet<br>Parcelle 981                      | Bon état de conservation.<br>Objectif de protection : maintien en l'état<br> |
| Demeure bourgeoise située à la sortie Est du village de Goux :<br>Toiture en ardoises.  | Zone Ue du village de Goux<br>Parcelles 1222, 1887, 1890 et 1889 | Bon état de conservation.<br>Objectif de protection : maintien en l'état<br> |
|    |  |    |

|   |  |  |
|---|--|--|
| d'une cour carrée   | 830  |  |
| <p>L'ensemble bâti situé en entrée de Peugrignoux<br/>Maison de maître, dépendances, pigeonnier carré, mur d'enceinte, parc.</p>  | <p><b>Zone Nh</b><br/>Parcelles :<br/>1102, 1101 et<br/>1103</p> | <p>Bon état de conservation.<br/>Objectif de protection : maintien en l'état</p>  |

## Annexe 7 : Espaces Boisés Classés

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

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôture, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumise à autorisation. Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un P.O.S. rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par un document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa ».

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

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

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

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

- dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421.2.1 et L. 421.2.8.

Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421.9 sont alors applicables.

- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

### **ARRETE PREFECTORAL n° 04-4118 DU 18 novembre 2004 d'autorisation de coupes par catégories**

-----  
**LE PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment son article L. 130-1,

**Vu** l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Poitou-Charentes en date du 15 juillet 2004,

**Vu** l'avis de l'Office National des Forêts en date du 5 mai 2004,

**Vu** l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime en date du 1<sup>er</sup> octobre 2004,

**Vu** l'avis du Directeur Départemental de l'Equipement en date du 1<sup>er</sup> juillet 2004,

**Sur** proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,

### **A R R E T E**

**ARTICLE 1** : Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article 2 ci-après, les coupes entrant dans une des catégories ainsi définies :

#### **Dans les bois et forêts**

**Catégorie 1** : coupes dans les peuplements de toute nature, feuillus ou résineux, effectuées à la rotation minimale de 5 ans et prélevant au maximum 30% du volume sur pied ;

**Catégorie 2** : coupes rases de peupleraies d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

**Catégorie 3** : coupes rases de peuplements résineux d'une surface maximale de 1 ha sous réserve d'une reconstitution de l'état boisé, en l'absence de régénération naturelle satisfaisante, dans un délai de 5 ans à compter du début de la coupe ;

**Catégorie 4** : coupes rases de taillis simples d'une surface maximale de 1 ha sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions ;

#### **Dans les haies**

**Catégorie 5** : les coupes et abattages d'arbres de haut-jet, d'arbres d'émonde et de têtards, arrivés à maturité, prélevant au maximum 30% du nombre total de tiges présentes dans la haie et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec un plant d'essence indigène adaptée au milieu ;

**Catégorie 6** : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes, respectant les souches, assurant le renouvellement des végétaux et conservant un aspect continu à la haie.

**ARTICLE 2** : Les dispositions de l'article 1 ne s'appliquent pas aux parcelles situées dans :

- une commune où un plan local d'urbanisme a été prescrit,

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan local d'urbanisme approuvé,
- une partie du territoire communal comprise dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou un secteur sauvegardé,
- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) approuvé avant le 1er avril 2001,
- des sites ou des paysages soumis à une protection particulière en application de l'article L. 142-11 du code de l'urbanisme,
- des éléments de paysages tels les arbres isolés, haies, réseaux de haies et de plantations d'alignement, identifiés et localisés au plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1, alinéa 7, du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 3** : Sont également dispensées de l'autorisation prévue par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme :

- les coupes portant sur des arbres dangereux, des arbres cassés ou déracinés par le vent ou encore des arbres morts,
- les coupes effectuées dans les forêts présentant une garantie de gestion durable et notamment dans celles dotées d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière de Poitou-Charentes.

**ARTICLE 4** : Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par les articles 1 et 3 restent soumises à autorisation préalable.

**ARTICLE 5** : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté d'autorisation de coupes par catégories n° 79-49 du 8 janvier 1979.

**ARTICLE 6** : Le Secrétaire Général de la Préfecture, les Sous-Préfets, les Maires, le Commandant du Groupement de Gendarmerie, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt et le Directeur Départemental de l'Equipement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs et affiché dans toutes les mairies.

A LA ROCHELLE, le 18 novembre 2004

**LE PREFET**

signé : Bernard TOMASINI

## **Annexe 8 : Végétaux recommandés**

### **A/ FLEURISSEMENT EN PIED DE MUR DES CLÔTURES OU HABITATIONS :**

**(voir document de sensibilisation)**

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

### **B/ PLANTES GRIMPANTES ASSOCIÉES AU BÂTI :**

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

### **C/ LES HAIES CHAMPÊTRES :**

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

#### **• Végétaux à feuillage caduque (qui perdent leurs feuilles en hiver) :**

- Erable champêtre
- Charme
- Hêtre
- Noisetier (très bon pour la biodiversité)
- Sorbier
- Robinier

- Chêne rouvre
- Sureau noir

☛ **Végétaux fleuries :**

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

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

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

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

**D / LES ARBRES DANS LE JARDIN ET LES ESPACES PUBLICS**

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

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

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

**Annexe 9 : Définition de la Surface Hors Ouvre Nette et du Coefficient d'Occupation des sols**

---

**Article R112-2 du Code de l'Urbanisme**

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du Bureau d'Etudes PERNET SARL / Projet approuvé

stationnement des véhicules ;

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

e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **Annexe 10 : Recommandations relatives au risque « retrait-gonflement » des sols argileux**

---

### Prévention des risques sur les constructions existantes :

Objectif : ne pas aggraver la vulnérabilité par rapport à l'état actuel et essayer d'améliorer la situation par des dispositifs spécifiques destinés à limiter les variations hydriques proches des bâtiments.

- Pas de modification des profondeurs d'ancrage de fondation sans étude géotechnique préalable.
- Pas de nouvelle plantation d'arbres près des bâtiments ( $d > h$ ), à défaut d'écran anti-racine.
- Maintenir élagués les arbres existants proches de la maison.
- Mise en place de raccords souples en cas de changement des canalisations enterrées.
- Limiter tant que possible les variations saisonnières d'humidité (pas de pompage ni de rejets trop proches des bâtiments).

### Adaptation des fondations :

- Les profondeurs d'ancrage sont à adapter aux caractéristiques locales du sol mais doivent être suffisantes pour s'affranchir des variations saisonnières d'humidité (0,80 m en aléa faible à moyen ; 1 ;20 m en aléa fort).
- Les fondations continues doivent être armées et bétonnées à pleine fouille. En cas de poteau isolé, prévoir des longrines pour renforcer la raideur du système de fondation.
- Eviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont en cas de construction sur pente, éviter les sous-sol partiels).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

**Source : BRGM**

**Pour plus d'information, consultez le site internet : [argiles.fr](http://argiles.fr)**