

Département de LA CHARENTE MARITIME

Commune de LEOVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 4

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration	06.10.2009	04.12.2012	04/02/2014
Modification n°1	26/11/2018	26/07/2019	5/12/2019
CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			

Reçu le

- 3 NOV 2019

GDGNS-M20

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE URBAINE U	7
ZONE URBAINE UX.....	13
ZONE A URBANISER 1AU... *	17
ZONE A URBANISER 2AU	22
ZONE AGRICOLE A.....	26
ZONE NATURELLE N.....	32
ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME...	37
ANNEXE / VOIES UTILISABLES PAR DES ENGINS DES SERVICES DE DEFENSE CONTRE L'INCEDIE ET DE LA PROTECTION CIVILE.....	39

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de LEOVILLE.

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

2.1.

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

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

2.2.

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

- Article R.111-2

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

DISPOSITIONS GENERALES

2.3.

En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

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

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

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

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

c) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

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

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

f) La publicité

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

2.4.

En outre certains secteurs de la commune sont repérés au titre de la Directive européenne du 2 avril 1979 dite directive «Oiseaux» et de la Directive européenne du 21 mai 1992, encore appelée "Directive Habitat", et de ce fait soumis aux dispositions des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

2.5.

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

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire de Léoville est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques et dont la destination est définie dans le présent règlement

- **Zone U** : zone urbaine destinées à la construction d'habitation, de commerces, de services et/ou de bâtiments artisanaux dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation résidentielle de la zone.
- **Zone UX** : zone équipée, réservée aux activités artisanales et industrielles.
- **Zone 1AU** : zone à urbaniser, ouverte, destinée à la construction d'habitation, de commerces, de services et/ou de bâtiments artisanaux sous forme d'opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement fixées sur la zone (cf. pièce 3)
- **Zone 2AU** : zone à urbaniser, fermée, destinée principalement à la construction d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble ; l'ouverture est conditionnée à une modification du PLU et au phasage fixée dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce 3)
- **Zone A** : zone agricole à préserver ; comprenant :
 - un **secteur Ap** correspondant à la vallée du Lariat et à ses coteaux à protéger pour leur valeur paysagère
 - un **secteur Ah** correspondant aux habitations et corps de bâtiments isolés dans la zone agricole, dont l'évolution est admise à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
 - un **secteur Ai** correspond à un ensemble bâti à usage agricole situé dans la zone inondable
- **Zone N** : zone naturelle à protéger, en raison soit de son caractère de zone humide soit de zone boisée ; comprenant :
 - un **secteur Ne** correspondant aux équipements publics : le stade et l'espace de loisirs situés sur les rives du Lariat, en contact du bourg, où seuls les équipements d'intérêt public ou de service collectif sont admis
 - un **secteur Nt** correspondant au château de Puyrigaud, pour un développement touristique léger.

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

- Les **emplacements réservés** en application du 8° de l'article L123-1 et du b de l'article L123-2 du code de l'urbanisme
- Les **Espaces Boisés Classés** (EBC) à conserver. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les **secteurs où l'existence de risques naturels tel qu'inondation** justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. Ces secteurs ont été établis sur la base de l'Atlas Départemental du Risque Inondation et de l'Atlas des Zones Inondables des cours d'eaux secondaires de la Charente-Maritime.
- Les **éléments remarquables identifiés au titre du 7° de l'article L123-1-5** du code de l'urbanisme. Il s'agit d'éléments bâtis ou naturels à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Des prescriptions peuvent être fixées le cas échéant pour assurer leur protection. Chaque élément est numéroté ; le numéro renvoyant à une fiche annexée au présent règlement. Cf. article 4 page suivante.

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

En application de l'article L123.1.5.7ème du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur le document graphique (pièce 5) sont protégés..

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

Article R 421-23 h)

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

Article R 421.17 d)

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

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

Article R421-12

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

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

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

ZONE URBAINE U

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

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Au village du « Bois des Rois », les constructions incompatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation fixées (cf. pièce 3) sont interdites.

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

Sans objet

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

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

Au village « Bois des Rois », la création d'accès est interdite sur la RD 253^{E3}.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Eaux pluviales

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

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

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

Assainissement

Dans la zone d'assainissement collectif (cf. pièce 6.3), toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En dehors de la zone d'assainissement individuel (cf. pièce 6.3), toute construction ou installation devant être assainie doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain et des puits.

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

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

Défense incendie

Les constructions suivant leurs natures et leurs types doivent disposer de moyens adaptés pouvant assurer la défense et la lutte contre les incendies.

En cas de création de nouvel hydrant ou d'un autre dispositif, le service d'incendie et de secours doit être informé.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ZONE U

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la façade de la construction principale devra être implantée, pour tout ou partie de la façade, dans une bande comprise entre 5m et 15m mesurée depuis la limite d'emprise de la voie.

Toutefois, pour poursuivre ou compléter un alignement existant, il pourra être imposé l'implantation de la construction ou de l'extension au nu ou au droit des constructions voisines existantes.

D'autres dispositions pourront être possibles pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les garages, piscines et locaux associés, abris de jardins.
- les constructions implantées sur une unité foncière dont la largeur sur rue est inférieure à 10m.

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futurs prévus) ; les portails pourront être toutefois implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

D'autres dispositions pourront être possibles pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les garages, piscines et locaux associés, abris de jardins.

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

Non réglementé.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La restauration et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée sont admises à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Dans le cas d'une construction adossée à un bâtiment d'une hauteur supérieure à celle autorisée, il pourra être dérogé à la règle à condition que la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas celle du bâtiment voisin.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour :

- les constructions destinées au commerce.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect des constructions anciennes (murs en pierre)

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

- la simplicité et la pente des pans de toitures ;
- la composition des façades (organisation, taille et formes des ouvertures)
- le traitement des façades : murs en pierre de taille non peints, murs en moellons recouverts d'enduit à la chaux sur les façades principales, murs en moellons rejointoyés à fleur de moellon pour les anciennes dépendances et clôtures.
- les parties en pierre de taille destinées à être vues (murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, ...) doivent rester apparentes, ni peintes, ni enduites.
- les génoises sont à conserver et à mettre en valeur.
- le remplacement des gouttières et descentes d'eau doit se faire de préférence à l'identique.
- les volets anciens sont à conserver ou à remplacer en conservant l'aspect des volets en planches pleines disposées verticalement, sans barres de relief ; leur teinte doit demeurer unie, claire (sans être blanc) et homogène sur toute la façade.
- l'aspect des clôtures (hauteur et appareillage des murs, simplicité et teinte des grilles) ; tout décor excessif est à proscrire.

Sont interdits :

- L'incorporation de terrasses en toitures
- en cas de rénovation d'une toiture, le changement de pente et de teinte
- en cas de travaux sur la toiture, l'ajout d'excroissance ; en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, le système sera inséré dans la ligne de pente.
- le remplacement de la toiture avec des matériaux d'aspect différent de ceux d'origine
- la pose de climatiseurs en façade visible depuis l'espace public
- les couleurs vives.

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

ZONE U

Aspect des constructions neuves de type habitation

Qu'elles soient d'expression traditionnelle ou qu'elles soient d'aspect contemporain et/ou bioclimatiques, les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti existant.

Les volumes doivent rester simples.

Les toitures doivent présenter une simplicité d'aspect ; la multiplication des pans est à proscrire.

D'expression traditionnelle, les toitures doivent avoir une pente comprise entre 28% et 30% et un aspect de tuiles terre cuite, tige de botte, de tons mélangés. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons (« rive à la Saintongeaise »).

D'expression contemporaine, les toitures devront avoir une pente de l'ordre de 30% en cas de pans droits. La réalisation de toitures courbes ne sera admise que pour un projet d'architecture innovante. Les teintes doivent se rapprocher de celles de l'environnement bâti ou naturel du projet de construction.

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

En façade, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- les imitations de matériaux
- les enduits en relief
- les teintes colorées rompant avec les teintes traditionnelles des édifices anciens

Les proportions des ouvertures visibles depuis l'espace public devront être verticales.

Aspect des constructions neuves d'activités

Les volumes doivent rester simples.

Les toitures doivent être à pans droits, d'une pente de l'ordre de 30%. Les « toitures-terrasses » peuvent être admises lorsque le dispositif est végétalisé ou nécessaire à la rétention des eaux pluviales.

L'aspect de la couverture pourra être :

- tuiles creuses de terre cuite, de tons mélangés,
- plaque de couleur sombre et non brillante.

En cas de façade maçonné, les enduits seront de finition « lissé » ou « gratté fin », sans effet de relief.

En cas de façade en bardage, l'aspect devra être non brillant.

En façade, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- les imitations de matériaux
- les teintes colorées rompant avec les teintes traditionnelles des édifices anciens

ZONE U

Aspect des clôtures

L'aspect des clôtures doit rester cohérent avec l'aspect des constructions qu'elles accompagnent.

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

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

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

Les portails doivent rester simples, en métal ou en bois peints.

En limite séparative, peuvent en outre être admis :

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

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé deux emplacements par logement.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées, de préférence locales ou adaptées au contexte local. Les plantes « invasives » sont à proscrire (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Sèneçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, sèneçon du Cap, crépis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.). Les plantes allergènes sont à proscrire (cupressacées : cyprès, thuyas, chamaecyparis,...).

En cas de plantations d'arbres d'alignement le long des routes départementales, les arbres doivent être plantés à une distance minimale de 4 mètres de l'accotement des routes départementales, hors agglomération.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE URBAINE UX

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

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception :

- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie,
- les entrepôts,
- des constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés
- de celles admises sous conditions à l'article UX 2.

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

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

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

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

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

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Eaux pluviales

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

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

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

Assainissement

Toute construction ou installation devant être assainie doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain et des puits.

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

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

Défense incendie

Les constructions suivant leurs natures et leurs types doivent disposer de moyens adaptés pouvant assurer la défense et la lutte contre les incendies.

En cas de création de nouvel hydrant ou d'un autre dispositif, le service d'incendie et de secours doit être informé.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées en retrait d'une distance au moins égale à 5m par rapport aux voies et emprises publiques.

D'autres dispositions pourront être possibles pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.) à condition qu'il n'y ait pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité, effet de paroi, etc.).

ZONE UX

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

Les constructions doivent être, en tout point, écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 mètres.

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

D'autres dispositions pourront être possibles pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (postes de transformation EDF, etc.).

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

Non réglementé.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Il peut être dérogé à la règle pour les équipements de superstructure nécessaire à une activité artisanale ou industrielle (cheminées, silos, etc.).

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect des constructions neuves d'activités

Les volumes doivent rester simples.

Les toitures doivent être à pans droits, d'une pente de l'ordre de 30%. Les « toitures-terrasses » peuvent être admises lorsque le dispositif est végétalisé ou nécessaire à la rétention des eaux pluviales.

L'aspect de la couverture pourra être :

- tuiles creuses de terre cuite, de tons mélangées,
- plaque de couleur sombre et non brillante.

En cas de façade maçonnée, les enduits seront de finition « lissé » ou « gratté fin », sans effet de relief. En cas de façade en bardage, l'aspect devra être non brillant.

En façade, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- les imitations de matériaux
- les teintes colorées rompant avec les teintes traditionnelles des édifices anciens

Aspect des clôtures

L'aspect des clôtures doit rester cohérent avec l'aspect des constructions qu'elles accompagnent.

Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2,00m.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées, de préférence locales ou adaptées au contexte local. Les plantes « invasives » sont à proscrire (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Sèneçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, sèneçon du Cap, crépis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.). Les plantes allergènes sont à proscrire (cupressacées : cyprès, thuyas, chamaecyparis,...)

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS

ZONE 1AU

ZONE A URBANISER 1AU

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour la construction d'habitation, de commerces, de services et/ou de bâtiments artisanaux sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement fixées sur la zone (cf. pièce 3), qui prévoit en particulier un phasage lié à la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement d'ensemble, destinées à la construction d'habitation, de commerces, de services et/ou de bâtiments artisanaux ainsi que leurs annexes, sont admises à condition que :

- l'opération porte sur au moins 4 constructions et soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3)
- les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- l'opération ne compromette pas l'aménagement, en particulier la desserte, du reste de la zone.

ARTICLE 1AU 3 -ACCES ET VOIRIE

Cf. orientations d'aménagement et de programmation- pièce 3.

Accès

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

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent. Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

ZONE 1AU

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Eaux pluviales

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

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

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

Assainissement

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

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

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

Défense incendie

Les constructions suivant leurs natures et leurs types doivent disposer de moyens adaptés pouvant assurer la défense et la lutte contre les incendies.

En cas de création de nouvel hydrant ou d'un autre dispositif, le service d'incendie et de secours doit être informé.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la façade de la construction principale devra être implantée, pour tout ou partie de la façade, dans une bande comprise entre 5m et 15m mesurée depuis la limite d'emprise de la voie.

D'autres dispositions pourront être possibles pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les garages, les piscines et locaux associés, les abris de jardins.
- les constructions implantées sur une unité foncière dont la largeur sur rue est inférieure à 10m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

D'autres dispositions pourront être possibles pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les garages, les piscines et locaux associés, les abris de jardins.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère. Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif ainsi que pour les constructions commerciales.

Cf. orientations d'aménagement - pièce 3.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect des constructions

Qu'elles soient d'expression traditionnelle ou qu'elles soient d'aspect contemporain et/ou bioclimatiques, les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti existant.

Les volumes doivent rester simples.

Les toitures doivent présenter une simplicité d'aspect ; la multiplication des pans est à proscrire.

D'expression traditionnelle, les toitures doivent avoir une pente comprise entre 28% et 30% et un aspect de tuiles terre cuite, tige de botte, de tons mélangés. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons (« rive à la Saintongeaise »).

D'expression contemporaine, les toitures devront avoir une pente de l'ordre de 30% en cas de pans droits. La réalisation de toitures courbes ne sera admise que pour un projet d'architecture innovante. Les teintes doivent se rapprocher de celles de l'environnement bâti ou naturel du projet de construction.

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

En façade, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- les imitations de matériaux
- les enduits en relief
- les teintes colorées rompant avec les teintes traditionnelles des édifices anciens

Les proportions des ouvertures visibles depuis l'espace public devront être verticales.

Aspect des clôtures

L'aspect des clôtures doit rester cohérent avec l'aspect des constructions qu'elles accompagnent.

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

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

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

Les portails doivent rester simples, en métal ou en bois peints.

En limite séparative, peuvent en outre être admis :

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

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé :

- deux emplacements par logement.
- 1 emplacement visiteur pour 4 logements, à répartir dans l'opération

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées, de préférence locales ou adaptées au contexte local. Les plantes « invasives » sont à proscrire (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Sénéçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, sénéçon du Cap, crépis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.). Les plantes allergènes sont à proscrire (cupressacées : cyprès, thuyas, chamaecyparis,...)

En cas de plantations d'arbres d'alignement le long des routes départementales, les arbres doivent être plantés à une distance minimale de 4 mètres de l'accotement des routes départementales, hors agglomération.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A URBANISER 2AU

Zone à urbaniser, fermée, destinée principalement à la construction d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble ; l'ouverture est conditionnée à une modification du PLU et au phasage fixée dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce 3)

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception des constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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

Sans objet

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent. Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

ZONE 2AU

Eaux pluviales

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

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

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

Assainissement

Toute construction ou installation devant être assainie doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain et des puits.

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

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

Défense incendie

Les constructions suivant leurs natures et leurs types doivent disposer de moyens adaptés pouvant assurer la défense et la lutte contre les incendies.

En cas de création de nouvel hydrant ou d'un autre dispositif, le service d'incendie et de secours doit être informé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la façade de la construction principale devra être implantée, pour tout ou partie de la façade, dans une bande comprise entre 5m et 15m mesurée depuis la limite d'emprise de la voie.

D'autres dispositions pourront être possibles pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) lorsque leurs contraintes techniques l'exigent.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

D'autres dispositions pourront être possibles pour les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.) lorsque leurs contraintes techniques l'exigent..

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect des constructions

Qu'elles soient d'expression traditionnelle ou qu'elles soient d'aspect contemporain et/ou bioclimatiques, les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti existant.

Les volumes doivent rester simples.

Les toitures doivent présenter une simplicité d'aspect ; la multiplication des pans est à proscrire. D'expression traditionnelle, les toitures doivent avoir une pente comprise entre 28% et 30% et un aspect de tuiles terre cuite, tige de botte, de tons mélangés. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons (« rive à la Saintongeaise »).

D'expression contemporaine, les toitures devront avoir une pente de l'ordre de 30% en cas de pans droits. La réalisation de toitures courbes ne sera admise que pour un projet d'architecture innovante. Les teintes doivent se rapprocher de celles de l'environnement bâti ou naturel du projet de construction.

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

En façade, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- les imitations de matériaux
- les enduits en relief
- les teintes colorées rompant avec les teintes traditionnelles des édifices anciens

Les proportions des ouvertures visibles depuis l'espace public devront être verticales.

ZONE 2AU

Aspect des clôtures

L'aspect des clôtures doit rester cohérent avec l'aspect des constructions qu'elles accompagnent.

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

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

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

Les portails doivent rester simples, en métal ou en bois peints.

En limite séparative, peuvent en outre être admis :

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées, de préférence locales ou adaptées au contexte local. Les plantes « invasives » sont à proscrire (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Sèneçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, sèneçon du Cap, crépis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.). Les plantes allergènes sont à proscrire (cupressacées : cyprès, thuyas, chamaecyparis,...)

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE AGRICOLE A

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

Elle comprend 2 secteurs :

le secteur Ap, correspondant à la vallée et aux coteaux du Lariat, à protéger en raison de leur qualité paysagère ;

le secteur Ah, correspondant aux logements et corps de bâtiments isolés dans la zone agricole, dont l'évolution peut être admise à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception :

- des constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés
- des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, excepté dans le secteur Ap,
- e celles admises sous conditions à l'article 2.

Dans le secteur Ai, toutes constructions ou installations est interdite à l'exception de l'adaptation et de l'extension des constructions nécessaires à la poursuite de l'activité agricole existante ; en cas d'extension, l'emprise totale ne pourra pas dépasser 2000m².

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

- les extensions et les annexes de bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension des constructions existantes ne pourra pas dépasser 50% de l'emprise de la construction initiale et 150m² de surface de plancher, sans créer de nouveau logement.

Le nombre total d'annexes est limité à 3 par unité foncière. Les annexes ne devront pas dépasser 30 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée

Dans le secteur Ah uniquement, sont admis en outre, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole :

- l'adaptation et le changement de destination, des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU
- l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser 50% de l'emprise de la construction initiale et 150m² de surface de plancher.
- la construction d'annexes à condition que leur nombre soit limitée à 3 par unité foncière

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

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

ZONE A

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Eaux pluviales

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

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

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

Assainissement

Toute construction ou installation devant être assainie doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain et des puits.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdite. Le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf, pour les eaux usées traitées domestiques, en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

Défense incendie

Les constructions suivant leurs natures et leurs types doivent disposer de moyens adaptés pouvant assurer la défense et la lutte contre les incendies.

En cas de création de nouvel hydrant ou d'un autre dispositif, le service d'incendie et de secours doit être informé.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ZONE A

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à plus de :

- 15 m de l'axe des routes départementales
- 10 m de l'axe des autres voies.

Dans le secteur Ah, pourront être implantées avec un retrait différent :

- les extensions et les annexes des constructions existantes à condition de respecter un recul minimum de 3m par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- les extensions des constructions existantes, implantées à l'alignement de la voie ou dans la marge de recul de 3m par rapport à la limite d'emprise de la voie : elles pourront être implantées à l'alignement ou avec un retrait identique à celle de la construction initiale.

D'autres dispositions pourront être possibles pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (postes de transformation EDF, etc.).

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

D'autres dispositions pourront être possibles pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les garages, les piscines et locaux associés, les abris de jardins.

En limite des boisements classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC - art. L130-1 du code de l'urbanisme), aucune construction ne peut être édifiée en limite séparative avec le bois.

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

Les annexes ne devront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale dont elles dépendent

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 50% de l'emprise de la construction initiale et 150m² de surface de plancher après extension sans créer de nouveaux logements.

Les annexes ne devront pas dépasser 30 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée.

Dans le secteur Ah, l'emprise des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière incluse dans le périmètre du secteur Ah concerné.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation et des constructions autorisées dans le secteur Ah ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à 4,5 mètres.

La restauration et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée sont admises à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Dans le cas d'une construction adossée à un bâtiment d'une hauteur supérieure à celle autorisée, il pourra être dérogé à la règle à condition que la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas celle du bâtiment voisin.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect des constructions anciennes (murs en pierre)

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

- la simplicité et la pente des pans de toitures ;
- la composition des façades (organisation, taille et formes des ouvertures)
- le traitement traditionnel des façades : murs en pierre de taille non peints, murs en moellons recouverts d'enduit à la chaux sur les façades principales, murs en moellons rejointoyés à fleur de moellon pour les anciennes dépendances et clôtures.
- les parties en pierre de taille destinées à être vues (murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, ...) doivent rester apparentes, ni peintes, ni enduites.
- les génoises sont à conserver et à mettre en valeur.
- le remplacement des gouttières et descentes d'eau doit se faire de préférence à l'identique.
- les volets anciens sont à conserver ou à remplacer en conservant l'aspect des volets en planches pleines disposées verticalement, sans barres de relief ; leur teinte doit demeurer unie, claire (sans être blanc) et homogène sur toute la façade.
- l'aspect des clôtures (hauteur et appareillage des murs, simplicité et teinte des grilles) ; tout décor excessif est à proscrire.

Sont interdits :

- L'incorporation de terrasses en toitures
- en cas de rénovation d'une toiture, le changement de pente et de teinte
- en cas de travaux sur la toiture, l'ajout d'excroissance ; en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, le système sera inséré dans la ligne de pente.
- le remplacement de la toiture avec des matériaux d'aspect différent de ceux d'origine
- la pose de climatiseurs en façade visible depuis l'espace public
- les couleurs vives.

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

ZONE A

Aspect des constructions neuves de type habitation

Qu'elles soient d'expression traditionnelle ou qu'elles soient d'aspect contemporain et/ou bioclimatiques, les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti existant.

Les volumes doivent rester simples.

Les toitures doivent présenter une simplicité d'aspect ; la multiplication des pans est à proscrire.

D'expression traditionnelle, les toitures doivent avoir une pente comprise entre 28% et 30% et un aspect de tuiles terre cuite, tige de botte, de tons mélangés. Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons (« rive à la Saintongeaise »).

D'expression contemporaine, les toitures devront avoir une pente de l'ordre de 30% en cas de pans droits. La réalisation de toitures courbes ne sera admise que pour un projet d'architecture innovante. Les teintes doivent se rapprocher de celles de l'environnement bâti ou naturel du projet de construction.

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

En façade, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- les imitations de matériaux
- les enduits en relief
- les teintes colorées rompant avec les teintes traditionnelles des édifices anciens

Les proportions des ouvertures visibles depuis l'espace public devront être verticales.

Aspect des constructions neuves d'activité agricoles

Les volumes doivent rester simples.

Les toitures doivent être à pans droits, d'une pente de l'ordre de 30%. Les « toitures-terrasses » peuvent être admises lorsque le dispositif est végétalisé ou nécessaire à la rétention des eaux pluviales.

L'aspect de la couverture pourra être :

- tuiles creuses de terre cuite, de tons mélangées,
- plaque de couleur sombre et non brillante.

En cas de façade maçonné, les enduits seront de finition « lissé » ou « gratté fin », sans effet de relief.

En cas de façade en bardage, l'aspect devra être non brillant.

En façade, sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
- les imitations de matériaux
- les teintes colorées rompant avec les teintes traditionnelles des édifices anciens

ZONE A

Aspect des clôtures

L'aspect des clôtures doit rester cohérent avec l'aspect des constructions qu'elles accompagnent.

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

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

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

Les portails doivent rester simples, en métal ou en bois peints.

En limite séparative, peuvent en outre être admis :

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

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé deux emplacements par logement.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

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

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées, de préférence locales ou adaptées au contexte local. Les plantes « invasives » sont à proscrire (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Sèneçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, sèneçon du Cap, crépis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.). Les plantes allergènes sont à proscrire (cupressacées : cyprès, thuyas, chamaecyparis,...)

En cas de plantations d'arbres d'alignement le long des routes départementales, les arbres doivent être plantés à une distance minimale de 4 mètres de l'accotement des routes départementales, hors agglomération.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE NATURELLE N

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Ne, correspondant aux équipements publics : le stade et l'espace de loisirs situés sur les rives du Lariat, en contact du bourg, où seuls les équipements d'intérêt public ou de service collectif sont admis,
- Nt, correspondant au Château de Puyrigaud, pour un développement touristique

Elle englobe :

- la zone inondable, repérée par une trame au plan de zonage conformément à l'article R123-11 du code de l'urbanisme.
- la zone Natura 2000 « Vallée de la Seugne et ses affluents » (dont le Pharaon) protégés par les articles L414-1 et suivant du Code de l'Environnement (cf. pièce 1)

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N, sont interdites toutes constructions ou installations excepté :

- les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés
- l'adaptation, la réfection des constructions existantes et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation.
- les constructions et installations admises sous conditions à l'article N2.

Dans la zone inondable, repérée par une trame au plan de zonage, sont interdits :

- la reconstruction après destruction d'un bâtiment causée par le phénomène d'inondation
- les travaux d'adaptation n'intégrant pas une prise en compte de la limitation de la vulnérabilité des occupants
- les changements de destination ou les extensions concourant à augmenter le nombre de ménages soumis au risque naturel
- les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation sur une emprise supérieure à 20m²
- les nouvelles constructions

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

Dans le secteur Ne, sont admis les équipements et aires de jeux et de loisirs à condition de ne pas nuire aux écoulements des eaux et de ne pas conduire à l'artificialisation excessive du site.

Dans le secteur Nt, sont admis, à condition de respecter la qualité architecturale et paysagère du site :

- les changements de destination à vocation d'habitation ou hôtelière
- les équipements et aires de sports, de jeux et de loisirs associés à une activité hôtelière.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Les accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés s'ils existent.
Les accès des opérations sur les routes départementales devront être validés par la Direction des Infrastructures du département du Conseil Général.

Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du service d'incendie et de secours et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres de chaussée.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de service public de faire demi-tour en une simple manœuvre.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Eaux pluviales

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

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

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

Assainissement

Toute construction ou installation devant être assainie doit disposer d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

La superficie du terrain d'assiette de la construction doit être suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome en respectant les prescriptions des réglementations en vigueur, notamment l'éloignement des limites du terrain et des puits.

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

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

Défense incendie

Les constructions suivant leurs natures et leurs types doivent disposer de moyens adaptés pouvant assurer la défense et la lutte contre les incendies.

En cas de création de nouvel hydrant ou d'un autre dispositif, le service d'incendie et de secours doit être informé.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

D'autres dispositions pourront être possibles pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les garages, les piscines et locaux associés, les abris de jardins.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, les façades doivent être en tout point écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

D'autres dispositions pourront être possibles pour :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (postes de transformation EDF, etc.)
- les piscines et locaux associés, les abris de jardins.

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

Non réglementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nt, l'emprise au sol de toutes les constructions ne doit pas dépasser 10% de la surface du terrain.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La restauration et l'extension des constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée sont admises à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Dans le cas d'une construction adossée à un bâtiment d'une hauteur supérieure à celle autorisée, il pourra être dérogé à la règle à condition que la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas celle du bâtiment voisin.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Aspect des constructions anciennes (murs en pierre)

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

- la simplicité et la pente des pans de toitures ;
- la composition des façades (organisation, taille et formes des ouvertures)
- le traitement traditionnel des façades : murs en pierre de taille non peints, murs en moellons recouverts d'enduit à la chaux sur les façades principales, murs en moellons rejointoyés à fleur de moellon pour les anciennes dépendances et clôtures.
- les parties en pierre de taille destinées à être vues (murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, ...) doivent rester apparentes, ni peintes, ni enduites.
- les génoises sont à conserver et à mettre en valeur.
- le remplacement des gouttières et descentes d'eau doit se faire de préférence à l'identique.
- les volets anciens sont à conserver ou à remplacer en conservant l'aspect des volets en planches pleines disposées verticalement, sans barres de relief ; leur teinte doit demeurer unie, claire (sans être blanc) et homogène sur toute la façade.
- l'aspect des clôtures (hauteur et appareillage des murs, simplicité et teinte des grilles) ; tout décor excessif est à proscrire.

Sont interdits :

- L'incorporation de terrasses en toitures
- en cas de rénovation d'une toiture, le changement de pente et de teinte
- en cas de travaux sur la toiture, l'ajout d'excroissance ; en cas d'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, le système sera inséré dans la ligne de pente.
- le remplacement de la toiture avec des matériaux d'aspect différent de ceux d'origine
- la pose de climatiseurs en façade visible depuis l'espace public
- les couleurs vives.

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

Autres constructions

Qu'elles soient d'expression traditionnelle ou qu'elles soient d'aspect contemporain et/ou bioclimatiques, les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et doivent s'intégrer au mieux dans l'environnement bâti existant.

Les volumes doivent rester simples.

Aspect des clôtures

L'aspect des clôtures doit rester cohérent avec l'aspect des constructions qu'elles accompagnent.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux emplacements par logement.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Les plantations devront être réalisées avec des essences variées, de préférence locales ou adaptées au contexte local. Les plantes « invasives » sont à proscrire (renouées du Japon et de Sakhaline, vergerettes du Canada et de Sumatra, Sèneçon en arbre ou baccharis à feuilles d'armoises, sèneçon du Cap, crépis à feuille de capselle, morelle fausse saracha, muguet des pampas, etc.). Les plantes allergènes sont à proscrire (cupressacées : cyprès, thuyas, chamaecyparis,...)

En cas de plantations d'arbres d'alignement le long des routes départementales, les arbres doivent être plantés à une distance minimale de 4 mètres de l'accotement des routes départementales, hors agglomération.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

Eléments identifiés au titre de Part. L123-1-5 7°

ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Cf. repérage sur le document graphique - pièce 5.
Cf. article 4 des dispositions générales du présent règlement.

n°	Objet	Dispositions
1.	Logis et dépendances de Châteaulin	Permis de démolir Logis de style charentais à 1 étage, flanqué d'une tour carré couverte d'ardoise Escaliers au centre des façades avant et arrière Pigeonnier Allée de marronniers et vieux sujets
2.	Logis de La Barde	Permis de démolir Ancienne place forte ceinturée de douves Petits corps de logis de style charentais, flanqué d'un pavillon carré couvert d'ardoise Pigeonnier Porte d'entrée et inscription
3.	Moulin de la Barde	Permis de démolir Bief recevant le Pharaon et le Lariat Roue à aube Moulin début XVIII. Arrêt en 1950
4.	Moulin du Geay	Permis de démolir Moulin et bief
5.	Moulin à vent de Robert	Permis de démolir Murs en pierres
6.	Calvaire de l'Arrentement	Permis de démolir
7.	Croix du Champ de l'Alouette	Permis de démolir
8.	Monuments aux morts	Permis de démolir
9.	Ancienne Poste	Permis de démolir Maison de style charentais à 1 étage et 4 travées
10.	Maison Picq	Permis de démolir Maison et dépendances fin XVIIIe Four à pain
11.	Maison ancienne	Permis de démolir Maison fin XVIIIe et dépendances Porte d'entrée Puits sur rue
12.	Pierre de lavoir	Permis de démolir
13.	Moulin Neuf	Permis de démolir Habitation, grand ballet, salle des machines (roue à huile)
14.	Lavoir de Chez Soulard	Permis de démolir
15.	Calvaire de Chez Soulard	Permis de démolir
16.	Maison charentaise	Permis de démolir Maison d'habitation et bâtiment d'exploitation fin XVIIIe Portail, porte d'entrée, niches à pigeons
17.	Mare de Chez Soulard	Interdiction de remblais
18.	Maison charentaise	Permis de démolir Maison, bâtiment d'exploitation et balet milieu XIXe
19.	Logis de Chez Piron	Permis de démolir Maison d'habitation et bâtiments d'exploitation 1789

Eléments identifiés au titre de Part. L123-1-5 7°

n°	Objet	Dispositions
		Décors de façade, porte d'entrée et ouvertures Puits, four à pain, bujhour ¹
20.	Château et parc de Puyrigaud	Permis de démolir Ancienne enclave du Petit Angoumois Maison d'habitation à deux tours (1 carrée, 1 ronde) - XVII et XVIIIe Dépendance XVIIIe avec tour carrée, chai et pigeonnier Parc à vieux sujets Puits et souterrains refuges (6 salles)
21.	Moulin de Puyrigaud	Permis de démolir Moulin début XVIIIe Roue à aube, arrivée et sorties du bief, pierre graduée Bief supprimé fin XXe
22.	Foyer Rural	Permis de démolir Edifice 1950 - béton
23.	Mairie-école	Permis de démolir Edifice fin XIXe (IIIe République) Corps central et ailes symétriques
24.	Puits	Permis de démolir
25.	Puits	Permis de démolir
26.	Puits / Pompe	Permis de démolir
27.	Puits de Chez Drouin	Permis de démolir
28.	Mare de Chez Heulet	Permis de démolir
29.	Puits de La Mothe	Permis de démolir
30.	Mare de La Mothe	Interdiction de remblais
31.	Mare de Chez Cosson	Interdiction de remblais
32.	Mare du Moulin de Puyrigaud	Interdiction de remblais
33.	Mare de Chez Gillet	Interdiction de remblais
34.	Puits de Chez Chagnaud	Permis de démolir

¹ Cuves en pierre utilisées pour la lessive

Voies utilisables par des engins des services de défense contre
l'incendie et de la protection civile

**ANNEXE / VOIES UTILISABLES PAR DES ENGINS DES SERVICES
DE DEFENSE CONTRE L'INCEDIE ET DE LA PROTECTION CIVILE**