

SAINT DIZANT DU GUA

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

3. REGLEMENT

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 14/04/2025

Vu pour être annexé à la délibération du 14/04/2025



Table des matières

TITRE I.	DISPOSITIONS GENERALES	6
Article 1 :	Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme.....	7
Article 2 :	Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	7
Article 3 :	Division du territoire en zones.....	7
Article 4 :	Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (zonage).....	8
Article 5 :	Orientations d'aménagement et de Programmation	8
Article 6 :	Application de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme	8
Article 7 :	Réglementation relative aux clôtures.....	8
Article 8 :	Reconstruction des constructions.....	8
Article 9 :	Bâti existant non conforme.....	9
Article 10 :	Les espaces boisés classés	9
Article 11 :	Éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.....	9
Article 12 :	Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination	10
Article 13 :	Adaptations mineures.....	10
Article 14 :	Risque submersion.....	10
Article 15 :	Droit de Préemption urbain (DPU).....	10
Article 16 :	Permis de démolir	10
Article 17 :	Clôtures soumises à déclaration préalable	10
Article 18 :	Dispositions relatives aux voies départementales.....	11
Article 19 :	Dispositions relatives aux conduites d'eau potable de diamètre supérieur à 100 mm	11
TITRE II.	LES ZONES URBAINES	12
II.1	LA ZONE Ua ET SECTEURS Uar ET Uax.....	13
CHAPITRE I DE UA - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES -MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....		14
CHAPITRE II DE UA - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		18
Ua II-1 -	Volumétrie et implantation des constructions.....	18
Ua II-2 -	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
Ua II-3 -	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	26
Ua II-4-	Stationnement.....	27
CHAPITRE III DE UA - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX		28
Ua-III-1--	Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	28
UA-III-2 -	Desserte par les réseaux.....	28

II.2	LA ZONE Uh	30
	CHAPITRE I DE UH DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	31
	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	31
	Uh I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	31
	Uh-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	33
	CHAPITRE II DE UH - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	34
	Uh II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	34
	Uh II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
	Uh II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	41
	Uh II-4- Stationnement	42
	CHAPITRE III DE UH - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	43
	Uh-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	43
	Uh-III-2 - Desserte par les réseaux	43
II.3	LA ZONE Ue	45
	CHAPITRE I DE UE - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	46
	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	46
	Ue I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	46
	Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale	47
	CHAPITRE II DE UE - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	48
	Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	48
	Ue II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
	Ue II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	50
	Ue II-4- Stationnement	51
	CHAPITRE III DE UE- ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	52
	Ue-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	52
	Ue-III-2 - Desserte par les réseaux	52
TITRE III.	LES ZONES AGRICOLES	54
III.1	LA ZONE A et sous secteur Ap et Ae	55
	CHAPITRE I DE A	56
	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	56
	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	56
	CHAPITRE II DE A	60
	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	60

A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	60
A-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	61
A-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	67
A-II-4 - Stationnement.....	68
CHAPITRE III DE A	69
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX	69
A-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	69
A-III-2 - Desserte par les réseaux.....	69
TITRE IV. LES ZONES NATURELLES	71
IV.1 LA ZONE N ET SOUS-SECTEUR Nr	72
CHAPITRE I DE N	73
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE, CONSTRUCTIONS AYANT CERTAINES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES	73
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	73
CHAPITRE II DE N	77
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	77
N-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions	77
N-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	78
N-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	84
N-II-4 - Stationnement.....	85
CHAPITRE III DE N	86
ÉQUIPEMENT ET RESEAUX.....	86
N-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets	86
N-III-2 - Desserte par les réseaux	86
LES ANNEXES	88
A. 1-Lexique national d'urbanisme.....	89
A. 2. Définition des installations, ouvrages et travaux visant à l'exploitation et à la production d'énergie renouvelable	90
A. 3 - La liste des destinations et sous-destinations.....	91
B. Mode de mise en valeur du bâti ancien.....	94
C. Intégration paysagère et architecturale des bâtiments agricoles – fiche CAUE17	105
D. Le nuancier (valeur réglementaire).....	109
E. La palette végétale	110
F. Les carrelages.....	111
G. La liste des immeubles intéressant identifiés protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.....	113

H. La liste des bâtiments pouvant changer de destination, identifiés au titre de l'article L 151-11-2° du code de l'urbanisme	118
I. Archéologie.....	119
J. Carte des canalisations d'eau potable de diamètre supérieur à 100 mm (Eau17)	120
K. Risques littoraux – PAC ETAT 05/06/2024	121

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Saint Dizant-du-Gua.

Il est établi conformément aux dispositions des articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du PLU se substituent à celles du Livre Ier - Titre Ier - Chapitre Ier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R111-1 à R111-53), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R111-1, définies par les articles suivants continuant de s'appliquer :

- R111-2: salubrité et sécurité publique.
- R111-4: sites archéologiques.
- R111-21 et R111-22: densité et reconstruction des constructions.
- R111-23 et R111-24: performances environnementales et énergétiques.
- R111-25: réalisation d'aires de stationnement.
- R111-26: protection de l'environnement.
- R111-27: respect du caractère des lieux.
- R111-31 à R111-50: camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.
- R111-51: dispositions relatives aux résidences démontables constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les règles et dispositions concernant les enseignes et pré-enseignes :

Les prescriptions relatives aux publicités, enseignes et pré-enseignes sont codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement. La répartition des compétences en matière de publicité :

. seuls les préfets de département sont compétents lorsqu'il n'existe pas de Règlement Local de Publicité (exception pour les autorisations concernant les bâches et dispositifs publicitaires de dimensions exceptionnelles liés à des manifestations temporaires dont la compétence appartient au maire) ;

. lorsqu'il existe un RLP, seuls les maires sont compétents au nom de la commune.

De plus, toute publicité est interdite en abords de monuments historiques (1^{er} de l'article L.58-8 du code du patrimoine).

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 3 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Zones Urbaines U :

Nom	définition
Ua	Zone du centre-bourg
Uar	Secteur de renouvellement urbain (ancien stade du bourg)
Uax	Secteur d'activités économiques du bourg
Uh	Secteurs Déjà Urbanisés au sens de la Loi Littoral (art. L. 121-8 du code de l'urbanisme)
Ue	Zone destinée principalement aux équipements publics et d'intérêt collectif (centre bourg)

Zones Agricoles A :

Nom	définition
A	Zone agricole
Ap	Secteur agricole paysager
Ae	Secteur de la station d'épuration

Zones Naturelles N :

Nom	définition
N	Zone naturelle
Ne	Secteur du cimetière et aire de stationnement (bourg)
Nr	Secteur naturel en espace remarquable au sens de la loi Littoral (art. L.121-23 du CU)

Article 4 : Dispositions réglementaires graphiques portées au règlement graphique (zonage)

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise, notamment :

- Au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés**,
- Au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme, **la servitude de «gel»**
- Au titre des articles L 113.1 et suivants, R 113.1 et suivant du code de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme : **les éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniale), les éléments paysagers, les haies, boisements...**
 - o Espaces verts protégés
 - o Arbres remarquables
- Au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : **les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques.**
 - o Haies
- Au titre de l'article L 151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme, **les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**
- Au titre de l'article L 121-13 du code de l'urbanisme, **les espaces proches du rivage (loi littoral)**
- Au titre des articles L 121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme **la bande littorale (loi littoral)**
- Au titre de l'article L 121-22 du code de l'urbanisme, **les coupures d'urbanisation (loi littoral)**

Article 5 : Orientations d'aménagement et de Programmation

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématiques, sectorielles) sont applicables.

Article 6 : Application de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme

Rappel : Art. *R. 111-27 (décret du 5 janvier 2007) : «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. »

Article 7 : Réglementation relative aux clôtures

Article R421-2 CU : Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R*421-12. Ainsi tout autre type de clôtures est soumis à une obligation de déclaration.

Pour mémoire : délibération instituant la DP pour les clôtures (en annexe) - au stade approbation PLU

Article 8 : Reconstruction des constructions

La reconstruction après sinistre d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiment à l'identique est autorisé, sous réserve que la reconstruction :

- propose la même destination que le bâtiment démoli ou sinistré
- ne soumette pas les occupants à un risque certain et prévisible de nature à les mettre en danger.

La reconstruction partielle ou totale peut présenter une configuration différente (emprise au sol, hauteur, bâtiments séparés,...) dès lors qu'elle se justifie pour répondre à un motif de salubrité et/ou de sécurité en rapport avec les normes et dispositions réglementaires propres à l'occupation concernée.

Article 9 : Bâti existant non conforme

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article 10 : Les espaces boisés classés

Article L113-1 et L113-2

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III 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 plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le 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. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article 11 : Eléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les adjonctions, extensions récentes ou très altérées (voire ruinées) peuvent être démolies
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises pour :
 - assurer la sécurité des usagers, ou la salubrité des locaux,
 - restituer un état d'origine ou supprimer des ajouts non originels,
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

L'annexe 1A du rapport de présentation du PLU reprend la synthèse historique de l'inventaire régional de 2010 et compile des fiches par immeubles ou domaine ou édifice bâti identifié à l'inventaire, protégé au PLU au titre de l'article L 151-19 du CU.

Le listing des immeubles identifiés protégés est annexé au présent règlement.

Article 12 : Les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Article L 151-11-2 du code de l'urbanisme

Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :

- que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;
- qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Et sous réserve de l'application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche maritime.

En application de l'article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche maritime, le principe de distance de réciprocité s'applique en espace rural.

Le listing des immeubles identifiés susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination est annexé au présent règlement.

Article 13 : Adaptations mineures

« Les règles et servitudes définies par un 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 » (extrait de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014).

Article 14 : Risque submersion

Voir annexe K du règlement : PAC ETAT du 5 juin 2024 *Porter à connaissance relatif à la prise en compte des risques submersion marine dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) et les actes d'occupation des sols des communes de Barzan à Saint Sorlin de Conac (bassin Sud de l'Estuaire de la Gironde)*

Le porter à connaissance précise les éléments de connaissance du risque de submersion marine, au regard des aléas caractérisés et qualifiés en référence aux tempêtes Martin de 1999 et Xynthia de 2010.

Les dispositions présentées sont établies sur la base des aléas et des critères de constructibilité définis en application:

- des principes du guide méthodologique Plan de Prévention des Risques Littoraux de mai 2014 ;
- du décret n°2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les « aléas débordement de cours d'eau et submersion marine ».

Article 15 : Droit de Préemption urbain (DPU)

Le Droit de préemption Urbain s'applique sur l'ensemble des zones de types U.

(pour mémoire : la délibération sera annexée au moment de l'approbation du PLU)

Article 16 : Permis de démolir

Le permis de démolir s'applique sur l'ensemble de la commune.

(pour mémoire : la délibération sera annexée au moment de l'approbation du PLU)

Article 17 : Clôtures soumises à déclaration préalable

Délibération instituant la DP pour les clôtures annexée au PLU.

(pour mémoire : la délibération sera annexée au moment de l'approbation du PLU)

Article 18 : Dispositions relatives aux voies départementales

Pour des raisons de sécurité, les nouveaux accès sur une voie autre qu'une route départementale devront être privilégiés lorsque cela est possible (voie communale..).

Un accès sur route départementale pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes devant utiliser cet accès.

Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès,

Pour les accès « véhicules » le long des routes départementales, les portails peuvent être implantés en retrait de l'alignement hors agglomération (au regard de l'article R.110-2 du code de la route).

L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Article 19 : Dispositions relatives aux conduites d'eau potable de diamètre supérieur à 100 mm

Eau 17 possède des conduites de diamètres supérieures à 100 mm et jusqu'à 300 mm sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua (majoritairement en fonte et PVC).

Afin de protéger ces canalisations, il est préconisé :

- Interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite
- Interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation
- Obligation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).

(carte annexée au présent règlement)

TITRE II. LES ZONES URBAINES

II.1 LA ZONE Ua ET SECTEURS Uar ET Uax

Définition de la zone

La zone Ua

Le secteur Ua correspond au centre bourg ancien

C'est une zone urbaine à caractère moyennement dense, destinée à l'habitat, aux équipements et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elle comporte des espaces résiduels destinés à accueillir principalement de nouveaux logements.

Elle comporte :

Le secteur Uar : secteur de l'ancien stade, objet d'un projet de renouvellement urbain pour l'accueil de logements

Le sous-secteur Uax : secteur dédié à des activités économiques

Objectifs :

Poursuivre la démarche de valorisation et de revitalisation du centre bourg

Accueillir de nouveaux logements dans les espaces libres et par la mutation du stade

Encadrer de manière qualitative les travaux sur le bâti ancien

Tenir compte du Monument Historique : château

Permettre la mixité fonctionnelle : habitat, commerces de proximité, services et équipements

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites –mixité fonctionnelle et sociale
- CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Ua - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites - Mixité fonctionnelle et sociale

Ua I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X Les extensions et/ou la mise aux normes des bâtiments sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.	X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X En Ua, Uar	En Ua dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5 du CU: - Une extension (unique, en une seule fois) des constructions existantes dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU et dans la limite de 40 m ² d'emprise au sol, <u>sans création de logement supplémentaire</u> - une annexe de surface inférieure à 20 m ² par unité foncière	X En Uax
	Hébergement	X En Ua, Uar		X En Uax
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X En Ua, Uax		X En Uar
	Commerce de gros	X En Ua, Uax		X En Uar
	Activités de services avec accueil de clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X En Ua, Uax A l'exception de l'hébergement touristique <u>de plein air</u>	X En Uar
	Cinéma	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		

Zone Ua et secteurs Uar, Uax

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X En Ua		X En Uar, Uax
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X En Ua , Uax Les extensions et/ou la mise aux normes des bâtiments sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers Et à conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	X En Uar
	Entrepôt		X En Ua, Uax Les extensions et/ou la mise aux normes des bâtiments sous réserve que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers Et à conditions : - d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat - de constituer l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante	X En Uar
	Bureau	X En Ua, Uax		X En Uar
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionnés / limités	Interdits
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X En Uax Sous réserve qu'ils soient nécessaires à une activité autorisée dans la zone et sous réserve de leur insertion paysagère	X En Ua et Uar
Les parcs photovoltaïques			X

De plus,

A l'intérieur des trames d'espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :

Sont autorisés sous conditions :

a) à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés en limites de zonages A ou N :

- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

b) à l'intérieur des autres trames d'espaces verts protégés (non situées en frange agricoles ou naturelles) :

- une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- les abris de jardins d'une surface inférieure à 10 m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

c) aux abords du château :

- les aménagements légers non bâtis, stationnements, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)

Dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme

- les droits à construire sont limités dans l'attente d'un projet d'ensemble.

Ua-I.2 – Mixité fonctionnelle et sociale

En zone Ua et secteur Uax :

- Sans objet.

En secteur Uar :

- L'aménagement du secteur devra comporter des logements sociaux et/ou logements abordables et/ inclusifs, suivant les orientations de l'OAP sectorielle « Stade ».

CHAPITRE II de Ua - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ua II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Sans objet, sauf :

- à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. : voir article Ua-1-1.
- dans le périmètre de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5° du C. U. : voir article Ua-1-1.

1.2. Hauteur maximale

Principe général

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,50 m.

Règle alternative

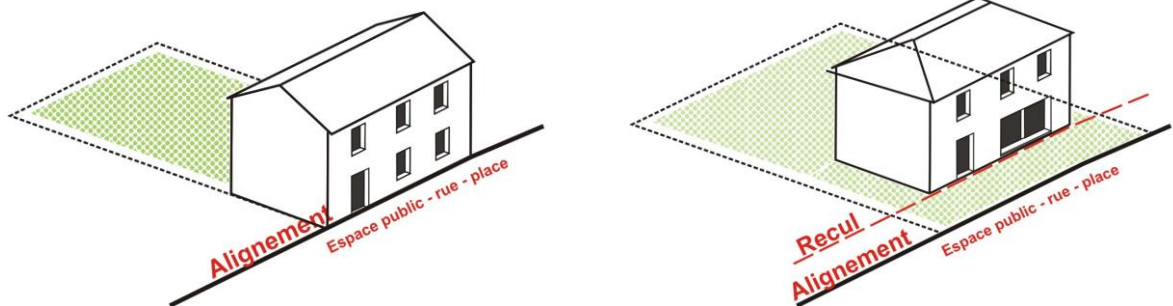
Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour :

- Les aménagements et extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant
- Assurer une harmonisation avec les constructions voisines

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapport aux voies

Schémas illustratifs



En zone Ua :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, en tout ou partie principale,

- soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.
- Soit leur façade doit être implantée, en tout ou partie, dans une bande de 0 à 5 mètres comptée depuis l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer

Bien que l'implantation à l'alignement soit la règle générale, des dispositions différentes peuvent être autorisées :

- pour s'aligner sur une construction voisine existante, avec un retrait maximum de 8 m
- lorsque la configuration parcellaire ne permet pas de respecter la règle générale,
- pour les constructions en 2° ou 3° rang
- pour les extensions et les annexes.
- pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

En zone Ua, dans l'OAP « rue des Emereaux » et servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- à l'alignement ou en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer (extensions des constructions, annexes)
- et en prenant en compte les orientations de l'OAP.

En secteur Uar :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- à l'alignement ou en retrait des voies existantes, modifiées ou à créer
- et en prenant en compte les orientations de l'OAP « Stade ».

En secteur Uax :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 15 m minimum depuis l'alignement des voies existantes (RD145).

En zone Ua et secteurs :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif (par exemple postes de transformation,...).

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans OAP thématiques 1, 2 et 3 du PLU :

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

1.3.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe général

L'implantation de la construction en limite(s) ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

Règle alternative

Des dispositions différentes peuvent être autorisées

- pour des équipements d'intérêt collectif
- pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques.

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans OAP thématiques 1, 2 et 3 du PLU :

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Ua II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les extensions des constructions devront être en harmonie avec l'existant et la typologie architecturale saintongeaise. Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Les modes de mise en valeur du bâti ancien (annexe B) extraite de la palette CAUE17 « *Bien restaurer nos maisons saintongeaises* » complètent les dispositions réglementaires suivantes.

Les couleurs du nuancier annexé au règlement (annexe C) sont privilégiées.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé au titre de l'article L151-19 du CU, identifié au plan de zonage :

Principe général

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiés au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les adjonctions, extensions récentes ou très altérées (voire ruinées) peuvent être démolies
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises pour :
 - assurer la sécurité des usagers, ou la salubrité des locaux,
 - restituer un état d'origine ou supprimer des ajouts non originels,
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

Le caractère des façades et toitures des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque ou d'un ensemble cohérent (groupements de maisons et dépendances, « hameaux »), sera respecté, à savoir :

Les anciennes maisons (demeures, logis, maisons de maîtres, maisons de bourg, maisons de « village », villas) :

Les façades	L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté
Les parements de pierre et les détails	Les pierres de taille, assisées, posées à joint vif devront être préservées (encadrements, bandeaux, corniches, chainages, sculptures) et ne seront pas peintes
Les remplissages	La petite pierre entre les encadrements de pierre devra être maintenue enduites, sauf pour des parements destinés à rester vus
Les portes et fenêtres	Les menuiseries seront traitées suivant le même style sur l'ensemble de la façade
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboîtement, parfois ardoise)

Les anciennes dépendances (granges, hangars, chais, etc.)

Les façades	Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés
Les pierres et les détails	Lorsqu'ils existent les encadrements, linteaux et détails doivent être préservés, sauf modification des percements
Le parement des façades	Les parements moellonnés doivent être préservés et remaillés lors de transformations. Des façades peuvent être enduites
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboîtement, parfois ardoise) ; toutefois des matériaux de substitution peuvent être admis sous réserve de leur bonne intégration dans le site

Des adaptations pourront être admises selon les particularités architecturales des bâtiments (création d'un garage, composition non homogène, etc.

Dispositions particulières

Volumes :

Les volumes, formes et hauteurs d'origine doivent être maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

Seule la démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée

L'unité architecturale des façades doit être respectée quelle que soit la destination des constructions.

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

Toitures

Toitures en tuiles :

Les toitures doivent être restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié.

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 peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les pentes existantes doivent être conservées.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles-peut être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Les corniches et chevrons débordants doivent être maintenus. Les coffres (bois, pvc...) conçus pour protéger des fermettes débordantes sont interdits.

Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

Les remplacements ou les compléments doivent être en pierre de taille de pays (calcaire beige). Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve que la réparation ne soit pas visible ou en cas de dégradation trop importante de l'ensemble de la façade.

Les murs en moellons doivent être :

- soit en pierres apparentes, jointoyées, lorsque cela correspond à la typologie du bâti,
- soit enduits lorsqu'ils sont destinés à l'être (constructions principales, annexes, dépendances...). Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur. Le faux calepinage est proscrit.

Les enduits ne doivent pas masquer les éléments de détails destinés à être vue (chainage d'angle, encadrement en pierre de taille, corniche, modénatures...).

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois en bardage vertical, non vernis, peut être admise :

- dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles,
- dans le cadre d'une extension, à condition que la surface bardée ne dépasse pas 1/3 de la façade.

En revanche, l'utilisation de matériaux d'aspect plastique ou métallique, est interdit.

Ouvertures

Les baies doivent être de proportions verticales.

Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public.

Pour les maisons de bourg, villas, demeures : en cas de percement d'ouvertures dans une façade, le principe d'ordonnement et de composition verticale doit être respecté.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade doit, soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment (ouvertures plus hautes que larges...).

Menuiseries :

En cas de remplacement des menuiseries, les choix de menuiseries doivent respecter la typologie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries doivent être d'aspect bois peint, respectant les couleurs du nuancier local.

L'installation de volets roulants (visibles depuis l'espace public) est autorisée uniquement à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »).

Clôtures (les murs anciens protégés au plan par une trame orange) :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes doivent être conservés dans leur aspect.

Les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et du bourg.

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour :

- La création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées,
- Pour la création d'une construction à l'alignement ou la création de baies.

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction, non visibles depuis l'espace public.

Les coffrets de branchement encastrés doivent être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...).

2°) Les constructions neuves et bâti non protégés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

Principe général

2.A- Habitations

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.
Les constructions neuves s'inspireront des grands principes de l'architecture locale saintongeaise.

2.B- Les bâtiments d'activités et locaux techniques :

Les constructions doivent présenter des volumes simples et monochromes.

Les couleurs de façades, la teinte du bardage doivent permettre au projet de s'intégrer au site et doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les teintes claires (blanc pur, blanc cassé) ou vive, les matériaux brillants, réfléchissants sont interdits.

Les formes et teintes de toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

2.C- Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Ils peuvent également être admis s'il est démontré qu'ils permettent d'optimiser la qualité environnementale du projet (développement durable), à condition d'être intégrés au site et de respecter l'architecture existante et environnante.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain et les équipements d'intérêt public, elles se distingueront par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Les toitures sombre (type tuiles couleurs anthracite) sont interdites.

Volumes :

Les volumes, formes et hauteurs d'origine doivent être maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

Seule la démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée

L'unité architecturale des façades doit être respectée quelle que soit la destination des constructions.

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

Façades

Les façades doivent avoir un aspect plan, enduit avec une finition talochée ou finement grattée ; de couleur claire dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ».

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre, peut être admise, dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées.

Ouvertures et menuiseries

Les baies visibles depuis l'espace public doivent être de proportions verticales.

Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public.

Les couleurs vives sont interdites.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade doit, soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment (ouvertures plus hautes que larges...).

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de de tons mêlés, à un ou deux versants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

Les corniches et chevrons débordants doivent être maintenus. Les coffres (bois, pvc...) conçus pour protéger des fermettes débordantes sont interdits.

Annexes (sauf abris de jardin)

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale.

Le bois ou les matériaux d'aspect bois sont autorisés, de préférence posé verticalement, à condition,

- de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
- d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

L'aspect précaire est interdit.

Les bardages en tôle sont interdits.

Abris de jardin :

- Les couleurs vives et le noir sont interdits
- Les bardages et couvertures en tôle sont interdites

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les clôtures

Clôtures sur les voies et emprises publiques et marge de recul :

Elles assurent la continuité du front bâti des maisons et doivent être construites à l'alignement sans effet de retrait (sauf problème ponctuel lié à l'é étroitesse de la rue ou de sécurité).

Elles doivent présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Les clôtures seront en harmonie avec celle existantes à proximité.

Elles peuvent être constituées :

- D'un mur plein, pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1,50 m
- D'un muret de moellons de pierre, d'une hauteur maximale de 1,00 m
- D'un muret ou mur bahut enduit identique à celle de l'habitation, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille métallique, sans dépasser une hauteur de 1,60 m (mur bahut + grille)

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas de prolongement de murs existants, pour prolonger un paysage de clos, à condition de préserver les perspectives et vues intéressantes (sur le clocher, sur le paysage...).

Les clôtures en limites de zone N ou A

Les clôtures seront constituées d'une haie ou d'un grillage discret doublé ou non d'une haie d'essences locales diversifiées sauf dans le cas de reconstruction ou de prolongement de murs existants.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagées.

Les équipements techniques extérieurs

Les équipements techniques posés en saillie par rapport au bâtiment (type coffret de climatiseur, antennes paraboliques) sont interdits sur l'espace public.

Tous les ouvrages techniques doivent recevoir un maximum d'intégration.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

2.1 - Les installations, ouvrages et travaux visant à l'exploitation et à la production d'énergie renouvelable :

a) les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,

- les profils doivent être de couleur noire

Ils doivent être positionnés de préférence de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, sur le toit des annexes ou en partie basse du pan de la toiture ; il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Les façades solaires sont interdites.

Implantation au sol : on cherchera à,

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

b) Capteurs solaires thermiques par panneaux

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de ne pas être visible depuis l'espace public.

c) Les éoliennes (domestiques)

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.

On cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

2.2 - Les constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie :

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

Bâti existant non protégé et bâti neuf :

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois ou aspect similaire à lames verticales.

L'utilisation de matériaux aspect plastique (type pvc), brillants, ...est interdit.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

La couverture devra être prolongée pour éviter la pose de couvertines (aluminium, acier...) comme fermeture en partie haute.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

Ua II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du CU sont soumis aux prescriptions suivantes :

- Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.
- Les dispositions de l'article Ua I-1 s'appliquent.

Les arbres remarquables, portés au plan (arbre isolé ou alignement représenté symboliquement par une ligne d'arbres), identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

Les haies (denticules vertes) identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU doivent être maintenues.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Des accès peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, notamment. Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locales s'il s'agit d'une essence exogène (se référer à la liste des essences recommandées – cf. OAP thématique n°3).

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par l'opération d'urbanisation devront être limités au strict nécessaire (voir UA-III-2.2.) ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être privilégiées.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone agricole ou naturelle des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagées.

Ua II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Pour toute nouvelle activité ou nouvel usage le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public.

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

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques ou privées).

Habitation

En cas de création d'une nouvelle construction, il est demandé au minimum une place par logement, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans le cas d'une réhabilitation, aucune création de place de stationnement supplémentaire n'est demandée.

Toutefois si un espace de stationnement existe il doit être conservé pour assurer le stationnement sur la parcelle.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

En secteur Uar :

Les aires de stationnement doivent bénéficier d'un traitement paysager avec plantations.

CHAPITRE III de Ua - Équipement et réseaux

Ua-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

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.

Lorsque le 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

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

UA-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement, en fonction notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement

est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

II.2 LA ZONE Uh

Définition de la zone

La zone Uh correspond aux « secteurs déjà urbanisés » (au sens de la Loi Littoral) ayant un niveau d'urbanité, une densité, un niveau de desserte, suffisants pour accueillir, ponctuellement, dans les dents creuses, de nouvelles habitations et équipements/services publics :

- Grande Motte
- Petite Motte
- Le Sap

Objectif

Permettre le confortement des logements existants et accueillir de l'habitat et des services publics dans l'enveloppement urbaine des secteurs déjà urbanisés (respect de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme).

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Uh - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites – mixité fonctionnelle et sociale.
- CHAPITRE II de Uh - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Uh - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Uh Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

Uh I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement	X		
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X Uniquement par changement de destination de constructions existantes Et à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables		X sous réserve de leur insertion paysagère	
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable		X sous réserve de leur insertion paysagère	
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les parcs photovoltaïques			X

De plus,

A l'intérieur des trames d'espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :

Sont autorisés sous conditions :

a) à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés en limites de zonages A ou N :

- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

b) à l'intérieur des autres trames d'espaces verts protégés (non situées en frange agricoles ou naturelles) :

- une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- les abris de jardins d'une surface inférieure à 10 m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

Uh-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Uh - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Uh II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Sans objet, sauf à l'intérieur des trames d'espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. : voir article Uh I-1

1.2. Hauteur maximale

Principe général

La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 9 m au faitage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,50 m.

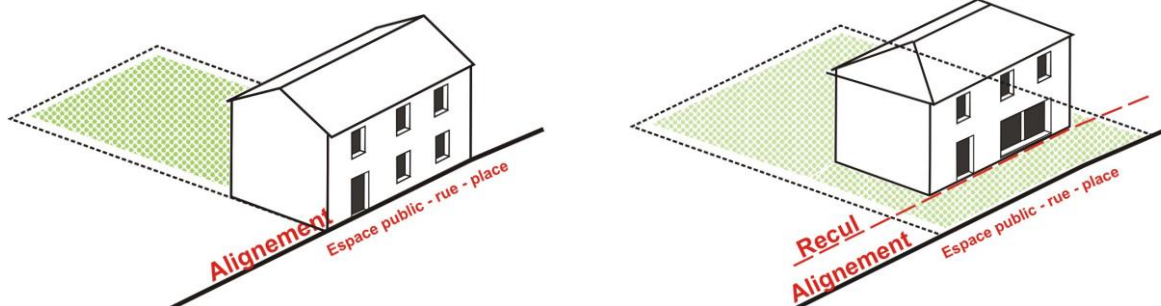
Règle alternative

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Schémas illustratifs



Les constructions pourront être implantées soit :

- à l'alignement des voies existante,
- en retrait :
 - si ce retrait tient compte de l'implantation générale des constructions environnantes ; une implantation, avec un retrait trop important, peut-être refusée pour des raisons d'insertion paysagère,
 - pour s'aligner sur une construction voisine existante,
 - pour les constructions en 2^e ou 3^e rang,
 - pour les extensions et les annexes
 - pour les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques, pour préserver un mur ou clôture ou un espace vert protégé au titre de l'article L 151-19 du CU
 - pour les constructions techniques d'intérêt collectif

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité.

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans OAP thématiques 1, 2 et 3 du PLU :

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

1.3.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans OAP thématiques 1, 2 et 3 du PLU :

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Uh II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives sur le grand paysage.

Les modes de mise en valeur du bâti ancien (annexe B) extraite de la palette CAUE17 « *Bien restaurer nos maisons saintongeaises* » complètent les dispositions réglementaires suivantes.

Les couleurs du nuancier annexé au règlement (annexe C) sont privilégiées.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé au titre de l'article L151-19 du CU, identifié au plan de zonage :

Principe général

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiés au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les adjonctions, extensions récentes ou très altérées (voire ruinées) peuvent être démolies
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises pour :
 - assurer la sécurité des usagers, ou la salubrité des locaux,
 - restituer un état d'origine ou supprimer des ajouts non originels,
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

Le caractère des façades et toitures des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque ou d'un ensemble cohérent (groupements de maisons et dépendances, « hameaux »), sera respecté, à savoir :

Les anciennes maisons (demeures, logis, maisons de maitres, maisons de bourg, maisons de « village », villas) :

Les façades	L'ordonnement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté
Les parements de pierre et les détails	Les pierres de taille, assisées, posées à joint vif devront être préservées (encadrements, bandeaux, corniches, chainages, sculptures) et ne seront pas peintes
Les remplissages	La petite pierre entre les encadrements de pierre devra être maintenue enduites, sauf pour des parements destinés à rester vus
Les portes et fenêtres	Les menuiseries seront traitées suivant le même style sur l'ensemble de la façade
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboitement, parfois ardoise)

Les anciennes dépendances (granges, hangars, chais, etc.)

Les façades	Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés
Les pierres et les détails	Lorsqu'ils existent les encadrements, linteaux et détails doivent être préservés, sauf modification des percements
Le parement des façades	Les parements moellonnés doivent être préservés et remaillés lors de transformations. Des façades peuvent être enduites
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboitement, parfois ardoise) ; toutefois des matériaux de substitution peuvent être admis sous réserve de leur bonne intégration dans le site

Des adaptations pourront être admises selon les particularités architecturales des bâtiments (création d'un garage, composition non homogène, etc.

Dispositions particulières

Volumes :

Les volumes, formes et hauteurs d'origine doivent être maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

Seule la démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée.

L'unité architecturale des façades doit être respectée quelle que soit la destination des constructions.

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

Toitures

Toitures en tuiles :

Les toitures doivent être restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié.

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 peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les pentes existantes doivent être conservées.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles-peut être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Les corniches et chevrons débordants doivent être maintenus. Les coffres (bois, pvc...) conçus pour protéger des fermettes débordantes sont interdits.

Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

Les remplacements ou les compléments doivent être en pierre de taille de pays (calcaire beige). Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve que la réparation ne soit pas visible ou en cas de dégradation trop importante de l'ensemble de la façade.

Les murs en moellons doivent être :

- soit en pierres apparentes, jointoyées, lorsque cela correspond à la typologie du bâti,
- soit enduits lorsqu'ils sont destinés à l'être (constructions principales, annexes, dépendances...). Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur. Le faux calepinage est proscrit.

Les enduits ne doivent pas masquer les éléments de détails destinés à être vus (chainage d'angle, encadrement en pierre de taille, corniche, modénatures...).

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois en bardage vertical, non vernis, peut être admise :

- dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles,
- dans le cadre d'une extension, à condition que la surface bardée ne dépasse pas 1/3 de la façade.

En revanche, l'utilisation de matériaux d'aspect plastique ou métallique, est interdite.

Ouvertures

Les baies doivent être de proportions verticales.

Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public.

En cas de percement d'ouvertures dans une façade, le principe d'ordonnement et de composition verticale doit être respecté.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade doit, soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment (ouvertures plus hautes que larges...).

Menuiseries :

En cas de remplacement des menuiseries, les choix de menuiseries doivent respecter la typologie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries doivent être d'aspect bois peint, respectant les couleurs du nuancier local.

L'installation de volets roulants (visibles depuis l'espace public) est autorisée uniquement à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »).

Clôtures (les murs anciens protégés au plan par une trame orange) :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes doivent être conservés dans leur aspect.

Les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et du bourg.

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour :

- La création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnables,
- Pour la création d'une construction à l'alignement ou la création de baies.

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction, non visibles depuis l'espace public.

Les coffrets de branchement encastrés doivent être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...).

2°) Les constructions neuves et bâti non protégés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

Principe général

2.A- Habitations

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Les constructions neuves s'inspireront des grands principes de l'architecture locale saintongeaise.

2.B- Les bâtiments d'activités et locaux techniques :

Les constructions doivent présenter des volumes simples et monochromes.

Les couleurs de façades, la teinte du bardage doivent permettre au projet de s'intégrer au site et doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les teintes claires (blanc pur, blanc cassé) ou vive, les matériaux brillants, réfléchissants sont interdits.

Les formes et teintes de toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

2.C- Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Ils peuvent également être admis s'il est démontré qu'ils permettent d'optimiser la qualité environnementale du projet (développement durable), à condition d'être intégrés au site et de respecter l'architecture existante et environnante.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural de qualité, elles se distingueront par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Les toitures sombre (type tuiles couleurs anthracite) sont interdites.

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

Dispositions particulières

Façades

Les façades doivent avoir un aspect plan, enduit de couleur claire dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ». Le blanc « pur » est interdit.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre, peut être admise, dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées.

Ouvertures et menuiseries

Les baies visibles depuis l'espace public doivent être de proportions verticales.

Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public.

Les couleurs vives sont interdites.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade doit, soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment (ouvertures plus hautes que larges...).

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de de tons mêlés, à un ou deux versants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

Les toitures noires / anthracite sont interdites.

Les corniches et chevrons débordants doivent être maintenus. Les coffres (bois, pvc...) conçus pour protéger des fermettes débordantes sont interdits.

Annexes (sauf abris de jardin)

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale.

Le bois ou les matériaux d'aspect bois sont autorisés, de préférence posé verticalement, à condition, s'ils sont visibles depuis l'espace public,

- de ne pas être vernis, de ne pas avoir d'aspect brillant,
- d'être soit pré-grisé, soit peint dans les couleurs du nuancier, soit laissé naturel avec vieillissement naturel

L'aspect précaire est interdit. Les bardages en tôle sont interdits.

Abris de jardin :

- Les couleurs vives et le noir sont interdits
- Les couvertures en tôle sont interdites

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les clôtures

Elles doivent présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Les clôtures seront en harmonie avec celle existantes à proximité.

Elles peuvent être constituées :

- D'un mur plein, pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1,50 m
- D'un muret de moellons de pierre, d'une hauteur maximale de 1,00 m
- D'un muret ou mur bahut enduit identique à celle de l'habitation, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille métallique, sans dépasser une hauteur de 1,60 m (mur bahut + grille)
- D'un grillage doublé d'une haie

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Les clôtures en limites de zone N ou A

Les clôtures seront constituées d'une haie ou d'un grillage discret doublé ou non d'une haie d'essences locales diversifiées sauf dans le cas de reconstruction ou de prolongement de murs existants.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagées.

Les équipements techniques extérieurs

Tous les ouvrages techniques doivent recevoir un maximum d'intégration.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

2.1 - Les installations, ouvrages et travaux visant à l'exploitation et à la production d'énergie renouvelable :

a) les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire

Ils doivent être positionnés de préférence de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, sur le toit des annexes ou en partie basse du pan de la toiture ; il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Les façades solaires sont interdites sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU et sur les bâtis non protégés et neufs, sur les façades vues de l'espace public.

Implantation au sol des dispositifs : on cherchera à,

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

b) Capteurs solaires thermiques par panneaux

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives sur le grand paysage.

c) Les éoliennes (domestiques)

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée ; on cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

2.2 - Les constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie :

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

Bâti existant non protégé et bâti neuf :

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois ou aspect similaire à lames verticales.

L'utilisation de matériaux aspect plastique (type pvc), brillants, visibles depuis l'espace public...est interdit.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

La couverture devra être prolongée pour éviter la pose de couvertines (aluminium, acier...) comme fermeture en partie haute.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

Uh II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les principales plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'un projet d'intérêt général ou de sécurité qui nécessiterait la réduction des espaces libres.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du CU sont soumis aux prescriptions suivantes :

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

Les dispositions de l'article Uh I-1 s'appliquent.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par l'opération d'urbanisation devront être limités au strict nécessaire (voir Uh-III-2.2.) ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être privilégiées.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

Les clôtures végétales sont recommandées en limites de zone agricole (de type A) ou naturelle (de type N).

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagées.

Les clôtures en interface avec une zone A ou N, doivent être végétales, constituées d'essences locales et diversifiées.

Uh II-4- Stationnement

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement créé.

Dans le cas d'une réhabilitation, il est exigé une place de stationnement par logement créé.

CHAPITRE III de Uh - Équipement et réseaux

Uh-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

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.

Lorsque le 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

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

Uh-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement, en fonction notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

Dans le cas d'une maison individuelle, un puisard d'infiltration ou une tranchée drainante peut constituer un dispositif suffisant.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

II.3 LA ZONE Ue

Définition de la zone

La zone Ue est destinée aux équipements publics et activités collectives, scolaires, sportives, associatives techniques, du bourg.

Elle peut accueillir des activités économiques compatibles avec l'habitat.

Objectif

Garantir le maintien et permettre le développement des équipements d'intérêt collectif et activités, services nécessaires au maintien de la vie locale dans le centre bourg.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE I de Ue - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites – mixité fonctionnelle et sociale.
- CHAPITRE II de Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE III de Ue - Équipement et réseaux

CHAPITRE I de Ue - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites

Mixité fonctionnelle et sociale

Ue I.1 – interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdites
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
HABITATION	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail		X Par changement de destination et l'extension des activités existantes A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle		X Par changement de destination et l'extension des activités existantes	X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisé(e)s	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdit(e)s
Exhaussements et affouillements		X A condition : - d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaire à la gestion de l'eau - ou indispensable à la défense incendie - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public	X		
Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Eoliennes (grand éolien)			X
Carrières			X
Dépôts et stockages de matériaux		X A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat	
Les parcs photovoltaïques			X

Ue-I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Ue II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Sans objet.

1.2. Hauteur maximale

Sans objet.

1.3. Implantations

1.3.1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

1.3.2 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N.

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Ue II-2 - - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives sur le grand paysage.

L'expression architecturale, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les modes de mise en valeur du bâti ancien (annexe B) extraite de la palette CAUE17 « *Bien restaurer nos maisons saintongeaises* » » complètent les dispositions réglementaires suivantes.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé au titre de l'article L151-19 du CU, identifié au plan de zonage :

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les adjonctions, extensions récentes ou très altérées (voire ruinées) et éléments non constitutifs du bâti d'origine peuvent être démolis
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises pour :
 - assurer la sécurité des usagers, ou la salubrité des locaux,
 - restituer un état d'origine ou supprimer des ajouts non originels,
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

L'unité architecturale des façades doit être respectée quelle que soit la destination des constructions.

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement.

Elles peuvent être notamment modifiées pour :

- La création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées,
- Pour la création d'une construction à l'alignement ou la création de baies.

2°) Les constructions neuves et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Les constructions neuves s'inspireront des grands principes de l'architecture locale saintongeaise.

Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Ils peuvent également être admis s'il est démontré qu'ils permettent d'optimiser la qualité environnementale du projet (développement durable), à condition d'être intégrés au site et de respecter l'architecture existante et environnante.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural de qualité, elles se distingueront par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Les toitures sombre (type tuiles couleurs anthracite) sont interdites.

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments et des aménagements.

Ue II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, composées de préférence avec des essences locales.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les arbres remarquables, portés au plan, identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par l'opération d'urbanisation devront être limités au strict nécessaire (voir Ue-III-2.2.) ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être privilégiées.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagées.

Ue II-4- Stationnement

1. Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations et pensé à l'échelle du projet.

2. Précisions sur la réalisation des aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent bénéficier d'un traitement paysager avec plantations.

CHAPITRE III de Ue- Équipement et réseaux

Ue-III-1-- Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

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.

Lorsque le 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3m et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les chaussées auront une largeur minimale de 3 m

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

Ue-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement, en fonction notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Sans objet.

TITRE III. LES ZONES AGRICOLES

III.1 LA ZONE A ET SOUS SECTEUR Ap et Ae

Définition de la zone et secteur

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le sous-secteur Ap correspond aux secteurs agricoles sensibles d'un point de vue paysager et/ou constituant une zone « tampon » à préserver autour et en entrées du centre bourg.

Le sous-secteur Ae correspond à l'emprise de la station d'épuration au sud-est du bourg.

Les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

La zone est en partie concernée par le risque de submersion marine (périmètre carte d'aléa PAC Etat 05/06/2024 porté au plan de zonage).

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE : A-I- Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE : A-II- Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE : A-III- Équipement et réseaux

CHAPITRE I de A

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

A-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X En A : - le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation - uniquement en dehors des espaces proches du rivage et coupures d'urbanisation	X en Ap et Ae
	Exploitation forestière	X en A		X en Ap et Ae
HABITATION	Logement		X En A : - une extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, en une seule fois dans une limite de 50 m ² de surface plancher - ou par le changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU - les annexes aux habitations accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtementaire (art A-II-1)	X en Ap et Ae
	Hébergement		En A : - l'extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol, en une seule fois, dans une limite de 50 m ² de surface plancher - ou par changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU	X en Ap et Ae
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X

Zone A et secteurs Ap et Ae

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X En A	X En Ae si liés et nécessaires à la STEP	X En Ap
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

De plus,

- **Dans les coupures d'urbanisation** portées au plan de zonage, les dispositions de l'art. L.121-22 du CU s'appliquent. Les constructions sont interdites

- **En application de l'article L.151-11 alinéa2 du code de l'urbanisme :**

Sont autorisés les changements de destinations des bâtiments identifiés aux plans de zonage réglementaire.

Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :

- que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;
- qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

- **Dans la zone soumise au risque submersion marine** portée au plan de zonage : les dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 05/06/2024) s'appliquent (annexe K du règlement du PLU).

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		X A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics	X		
Exploitation de carrière			X
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public			X
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X En A, Ap, Ae : - sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU - sous condition de l'application des dispositions des articles L.121-16 et L.121-17, L.121-22 du code de l'urbanisme - en Ae si liées et nécessaires au fonctionnement de la STEP	
Eoliennes (grand éolien)			X
Dépôts et stockages de matériaux		X En A : dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	X

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
CUMA (espaces de stockage, matériel, etc.)		X En A : à condition d'être hors coupures d'urbanisation et hors espaces proches du rivage	X en Ap et Ae
Activités annexes et de conditionnement lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production		X En A : dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	X en Ap et Ae
Les installations aux habitations (art. R.151-23 du CU)	X en A		X en Ap et Ae
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique		X En zone A : sur des friches définies à l'article L.111- 26, par dérogation à l'article L.121-8, à la condition que le projet ne soit pas de nature à porter atteinte à l'environnement, notamment à la biodiversité ou aux paysages et à la salubrité ou à la sécurité publiques, en fonctionnement normal comme en cas d'incident ou d'accident. (art L121-12-1 du CU)	X En Ap et Ae

A-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de A

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise maximale

L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée :

- Une extension de 30 % de l'emprise au sol existante, *en une seule fois*, dans la limite de 50m² de surface plancher, à partir de la date d'approbation du PLU

Annexes aux habitations :

Les annexes (y compris les piscines), sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtementaire.

- L'emprise au sol est limitée à 25 m² maximum par construction (sauf pour les piscines).
- L'emprise au sol totale cumulée des constructions annexes est de 60 m² maximum.

Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole : sans objet.

1.2. Hauteur maximale

Pour les extensions des constructions autres que nécessaire à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

Pour les nouvelles habitations (nécessaires à l'activité agricole), hors changement de destination, la hauteur maximale est fixée à 9 m au faitage.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur est limitée à 4,50 m.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10 m au faitage sauf raison technique démontrée ; dans ce cas la hauteur pourra être supérieure, à condition de garantir la bonne insertion du projet.

Une hauteur inférieure à celle-ci-dessus peut être imposée afin de garantir l'insertion du projet dans le site.

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Dans les cas-suivants :

- 15 m de l'axe des chemins départementaux ,
- 10 m de l'axe des voies communales, et chemins ruraux

Cette distance ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux annexes édifiées en continuité des constructions existantes
- aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux les installations d'assainissement individuel lorsque celles-ci sont contraintes par les règles édictées au présent article, sous réserve de justifications techniques. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions techniques d'intérêt collectif.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons de sécurité.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

L'implantation sera fonction de la configuration des terrains et des contraintes topographiques du marais.

Des retraits par rapport aux rives de chenaux pourront être imposés. A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les annexes aux habitations doivent être édifiées en continuité des constructions existantes.

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans OAP thématiques 1, 2 et 3 du PLU :

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE **Erreur ! Signet non défini.**

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les nouvelles habitations nécessaires à l'activité agricole et les extensions de constructions à usage d'habitation doivent être implantées à moins de 100 m des bâtiments agricoles.

Cette règle ne concerne pas les changements de destination.

Les constructions annexes aux habitations sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtiminaire.

A-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales reportées au plan.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

Les extensions des constructions devront être en harmonie avec l'existant et la typologie architecturale saintongeaise.

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Les couleurs du nuancier annexé au règlement (annexe C) sont privilégiées.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé au titre de l'article L151-19 du CU, identifié au plan de zonage:

Principe général

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les adjonctions, extensions récentes ou très altérées (voire ruinées) peuvent être démolies

- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises pour :
 - assurer la sécurité des usagers, ou la salubrité des locaux,
 - restituer un état d'origine ou supprimer des ajouts non originaux,
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

Le caractère des façades et toitures des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque ou d'un ensemble cohérent (groupements de maisons et dépendances, « hameaux »), sera respecté, à savoir :

Les anciennes maisons (demeures, logis, maisons de maîtres, maisons de bourg, maisons de « village », villas) :

Les façades	L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté
Les parements de pierre et les détails	Les pierres de taille, assisées, posées à joint vif devront être préservées (encadrements, bandeaux, corniches, chaînages, sculptures) et ne seront pas peintes
Les remplissages	La petite pierre entre les encadrements de pierre devra être maintenue enduites, sauf pour des parements destinés à rester vus
Les portes et fenêtres	Les menuiseries seront traitées suivant le même style sur l'ensemble de la façade
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboîtement, parfois ardoise)

Les anciennes dépendances (granges, hangars, chais, etc.)

Les façades	Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés
Les pierres et les détails	Lorsqu'ils existent les encadrements, linteaux et détails doivent être préservés, sauf modification des percements
Le parement des façades	Les parements moellonnés doivent être préservés et remaillés lors de transformations. Des façades peuvent être enduites
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboîtement, parfois ardoise) ; toutefois des matériaux de substitution peuvent être admis sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Des adaptations pourront être admises selon les particularités architecturales des bâtiments (création d'un garage, composition non homogène, etc.

Dispositions particulières

Volumes :

Les volumes, formes et hauteurs d'origine doivent être maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

Seule la démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée.

L'unité architecturale des façades doit être respectée quelle que soit la destination des constructions.

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

Toitures

Toitures en tuiles :

Les toitures doivent être restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié.

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 peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les pentes existantes doivent être conservées.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles-peut être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Les corniches et chevrons débordants doivent être maintenus. Les coffres (bois, pvc...) conçus pour protéger des fermettes débordantes sont interdits.

Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

Les remplacements ou les compléments doivent être en pierre de taille de pays (calcaire beige). Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve que la réparation ne soit pas visible ou en cas de dégradation trop importante de l'ensemble de la façade.

Les murs en moellons doivent être :

- soit en pierres apparentes, jointoyées, lorsque cela correspond à la typologie du bâti,
- soit enduits lorsqu'ils sont destinés à l'être (constructions principales, annexes, dépendances...). Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur. Le faux calepinage est pros crit.

Les enduits ne doivent pas masquer les éléments de détails destinés à être vue (chainage d'angle, encadrement en pierre de taille, corniche, modénatures...).

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois en bardage vertical, non vernis, peut être admise :

- dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles,
- dans le cadre d'une extension, à condition que la surface bardée ne dépasse pas 1/3 de la façade.

En revanche, l'utilisation de matériaux d'aspect plastique ou métallique, est interdit.

Ouvertures

Les baies doivent être de proportions verticales.

Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public.

En cas de percement d'ouvertures dans une façade, le principe d'ordonnancement et de composition verticale doit être respecté.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade doit, soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment (ouvertures plus hautes que larges...).

Menuiseries :

En cas de remplacement des menuiseries, les choix de menuiseries doivent respecter la typologie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries doivent être d'aspect bois peint, respectant les couleurs du nuancier local.

L'installation de volets roulants (visibles depuis l'espace public) est autorisée uniquement à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »).

Clôtures (les murs anciens protégés au plan par une trame orange) :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes doivent être conservés dans leur aspect.

Les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et du bourg.

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour :

- La création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnées,
- Pour la création d'une construction à l'alignement ou la création de baies.

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les coffrets de branchement encastrés doivent être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...).

2°) Les constructions neuves et bâti non protégés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

Principe général

2.A- Habitations

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Les constructions neuves s'inspireront des grands principes de l'architecture locale saintongeaise.

2.B- Les bâtiments d'activités et locaux techniques :

Les constructions doivent présenter des volumes simples et monochromes.

Les couleurs de façades, la teinte du bardage doivent permettre au projet de s'intégrer au site et doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les teintes claires (blanc pur, blanc cassé) ou vive, les matériaux brillants, réfléchissants sont interdits.

Les formes et teintes de toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

2.C- Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Ils peuvent également être admis s'il est démontré qu'ils permettent d'optimiser la qualité environnementale du projet (développement durable), à condition d'être intégrés au site et de respecter l'architecture existante et environnante.

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural de qualité, elles se distingueront par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Les toitures sombre (type tuiles couleurs anthracite) sont interdites.

Dispositions particulières

Façades

Les façades doivent avoir un aspect plan, enduit de couleur claire dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ». Le blanc « pur » est interdit.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre, peut être admise, dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées.

Ouvertures et menuiseries

Les baies visibles depuis l'espace public doivent être de proportions verticales.

Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public.

Les couleurs vives sont interdites.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade doit, soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment (ouvertures plus hautes que larges...).

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de de tons mêlés, à un ou deux versants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

Les toitures noires / anthracite sont interdites.

Les corniches et chevrons débordants doivent être maintenus. Les coffres (bois, pvc...) conçus pour protéger des fermettes débordantes sont interdits.

Annexes (sauf abris de jardin)

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

Le bois ou les matériaux d'aspect bois sont autorisés, de préférence posé verticalement.

Les bardages en tôle sont interdits.

Le blanc pur est interdit.

Abris de jardin :

- Les couleurs vives et le noir sont interdits
- Les bardages et couvertures en tôle sont interdites

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction, de préférence non visibles depuis l'espace public.

Les clôtures

Elles doivent présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Les clôtures seront en harmonie avec celle existantes à proximité.

Elles peuvent être constituées :

- D'un mur plein, pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1,50 m
- D'un muret de moellons de pierre, d'une hauteur maximale de 1,00 m
- D'un muret ou mur bahut enduit identique à celle de l'habitation, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille métallique, sans dépasser une hauteur de 1,60 m (mur bahut + grille)
- D'un grillage doublé d'une haie

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Les clôtures en limites de zone N ou A

Les clôtures seront constituées d'une haie ou d'un grillage discret doublé ou non d'une haie d'essences locales diversifiées sauf dans le cas de reconstruction ou de prolongement de murs existants.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagées.

Les équipements techniques extérieurs

Tous les ouvrages techniques doivent recevoir un maximum d'intégration.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

2.1 - Les installations, ouvrages et travaux visant à l'exploitation et à la production d'énergie renouvelable :

a) les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire

Ils doivent être positionnés de préférence de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public, sur le toit des annexes ou en partie basse du pan de la toiture ; il doit être évité de les positionner sur les croupes.

Les façades solaires sont interdites sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU et sur les bâtis non protégés et neufs, sur les façades vues de l'espace public.

Implantation au sol des dispositifs : on cherchera à,

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

b) Capteurs solaires thermiques par panneaux

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives sur le grand paysage.

c) Les éoliennes (domestiques)

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée ; on cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

2.2 - Les constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie :

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

Bâti existant non protégé et bâti neuf :

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois ou aspect similaire à lames verticales.

L'utilisation de matériaux aspect plastique (type pvc), brillants, visibles depuis l'espace public...est interdit.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

La couverture devra être prolongée pour éviter la pose de couvertines (aluminium, acier...) comme fermeture en partie haute.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

2.3 - Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique, les hangars agricoles photovoltaïques

Rappel : ouvrages hors hangars agricoles photovoltaïques : uniquement en zone A, sur des friches définies à l'article L.111-26, par dérogation à l'article L.121-8, à la condition que le projet ne soit pas de nature à porter atteinte à l'environnement, notamment à la biodiversité ou aux paysages et à la salubrité ou à la sécurité publiques, en fonctionnement normal comme en cas d'incident ou d'accident. (art L121-12-1 du CU)

- Les surfaces d'emprises seront limitées
- Les onduleurs seront intégrés et on évitera leur implantation en bordure de route
- Les projets agrivoltaïques devront anticiper la réversibilité et l'adaptabilité aux chemins d'exploitation.

On devra également respecter les principes suivants :

- éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs
- rester au maximum à proximité des corps de ferme pré-existants
- adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères
- éviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels
- privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux
- intégrer le projet en prenant en compte les points de vue proches et lointains
- prévoir un accompagnement paysager par le végétal

A-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'un projet d'intérêt général ou de sécurité qui nécessiterait la réduction des espaces libres.

Pour assurer la meilleure insertion du bâti, il pourra être exigé des plantations en essences locales en périphérie des constructions, sous forme de haies ou bosquets permettant d'atténuer l'impact visuel.

Des rideaux de végétations suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations pouvant engendrer des nuisances le long des voies.

La végétation à planter doit être inspirée d'essences locales comme le frêne, tamaris, érable...

3. Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs délimités, contribuant aux continuités écologiques

Sans objet.

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les espaces verts protégés repérés au plan au titre de l'article L.151-19 du CU, sont soumis aux prescriptions suivantes :

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

Les dispositions de l'article A I-1 s'appliquent.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme

Les arbres remarquables, portés au plan au titre de l'article L.151-19 du CU,, doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires,

Les haies, (denticules vertes) portées au plan au titre de l'article L.151-23 du CU, doivent être maintenues (sauf au droit des accès aux parcelles) et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Des préconisations concernant ces essences sont annexées au règlement (annexe D).

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locales s'il s'agit d'une essence exogène (se référer à la liste des essences recommandées – cf. OAP thématique n°3).

Elles peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par l'opération d'urbanisation devront être limités au strict nécessaire (voir A-III-2.2.) ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être privilégiées.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagés.

Les clôtures implantées en limite de zones naturelles (de type N) devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

A-II-4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

CHAPITRE III de A

Équipement et réseaux

A-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

A-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement, en fonction notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible

surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant.

Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

TITRE IV. LES ZONES NATURELLES

IV.1 LA ZONE N ET SOUS-SECTEUR Nr

Définition de la zone et secteurs

La zone N est une zone naturelle 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.

La zone N correspond aux zones naturelles à protéger.

Cette zone est constituée par les secteurs suivants :

- Le **secteur Ne** correspond au cimetière et aire de stationnement/de loisirs entrée sud du bourg
- Le **secteur Nr** correspond aux zones naturelles à protéger, en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.

*En zone N et Ne les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.
En secteur Nr les dispositions des articles L.121-23, L.121-24 et R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.*

Dans la bande littorale portée au plan, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.

La zone est en partie concernée par le risque de submersion marine (périmètre carte d'aléa PAC Etat 05/06/2024 porté au plan de zonage).

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Présentation du règlement :

- CHAPITRE N I - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites
- CHAPITRE N-II- Caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère
- CHAPITRE N-III- Équipement et réseaux

CHAPITRE I de N

Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité, constructions ayant certaines destinations et sous-destinations interdites Mixité fonctionnelle et sociale

N-I-1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

CONSTRUCTIONS

Ces dispositions concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions et les changements de destination des constructions existantes.

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X -en Nr dans le respect de l'article R.121-5 du CU -en N uniquement en dehors des espaces proches du rivage et coupures d'urbanisation	X en Ne en N en coupures d'urbanisation et en espaces proches du rivage
	Exploitation forestière		X -en N uniquement en dehors des coupures d'urbanisation	X en Ne et Nr en N en coupures d'urbanisation
HABITATION	Logement		En zone N : - une extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, en une seule fois, dans une limite de 50 m ² de surface plancher - ou par le changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU - les annexes aux habitations accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâimentaire (art N-II-1)	X en Ne et Nr
	Hébergement		En N : - par changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU	X en Ne et Nr
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services avec accueil de clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
ÉQUIPEMENTS D'INTERET	Bureaux et locaux accueillant du public des			X

Constructions		Autorisées	Conditionnées / limitées	Interdit(e)s
Destination	Sous-destination			
COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X en N et Nr dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X en Ne dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	X En N et Nr
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMARE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

De plus,

- En secteur Nr:

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

- dans les espaces proches du rivage portés au plan de zonage, les dispositions des articles L.121-13 du code de l'urbanisme s'appliquent.

- dans la bande littorale portée au plan de zonage, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

- dans les coupures d'urbanisation portées au plan de zonage, les dispositions de l'art. L.121-22 du CU s'appliquent. Les constructions sont interdites.

- dans la zone soumise au risque submersion marine portée au plan de zonage : les dispositions de la doctrine associée à la carte d'aléas (PAC Etat 05/06/2024) s'appliquent (annexe K du règlement du PLU).

AFFECTATIONS DES SOLS, USAGES ET ACTIVITES – TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Pour les activités ou installations nouvelles non énumérées ci-dessous, les règles sont établies par référence à la destination et sous-destination de constructions citée ci-avant qui s'en rapproche le plus.

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Exhaussements et affouillements		X En N et Ne : A condition d'être liés à des travaux, installations, activités, occupations du sol ou constructions autorisés dans la zone sous réserve d'intégration dans l'environnement - ou nécessaires à la gestion de l'eau - ou indispensables à la défense incendie - ou liés aux voiries - ou liés aux travaux d'aménagement d'infrastructures routières - ou nécessaires au cimetière En Nr : dans le respect de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme. Afin de protéger les zones humides de la vallée du Taillon et des marais de la Gironde, les exhaussements et affouillements y sont interdits sauf : - entretien de l'existant, - restauration de zone humide - entretien de cours d'eau - liés aux activités nécessitant la proximité de l'eau - liés à la sécurité et à la préservation dans le respect du PAC Etat « risques »	
Installations techniques d'intérêt collectif et de services publics		X En N : - sous condition de l'application de l'article L.151-11 du CU - sous condition de l'application des dispositions des articles L.121-16 et L.121-17, L.121-22 du code de l'urbanisme En Nr: dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	
Exploitation de carrière			X
Aménagement de parc résidentiel de loisirs			X
Habitations légères de loisirs			X
Aires de stationnement ouvertes au public		X En N et Ne: sous condition de l'application des dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme En Nr : dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	
Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes			X
Aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage			X

Travaux, installations et aménagements	Autorisés	Conditionné(e)s / limité(e)s	Interdits
Aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables			X
Aménagement de terrain pour permettre l'installation d'un logement permanent démontable			X
Installations techniques des administrations techniques et assimilées		X En N, Ne et Nr : A condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral En Nr : dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU	
Eoliennes (grand éolien)			X
Dépôts et stockages de matériaux			X
Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique		X En zone N : sur des friches définies à l'article L.111-26, par dérogation à l'article L.121-8, à la condition que le projet ne soit pas de nature à porter atteinte à l'environnement, notamment à la biodiversité ou aux paysages et à la salubrité ou à la sécurité publiques, en fonctionnement normal comme en cas d'incident ou d'accident. (art L121-12-1 du CU)	X En Ne, Nr

N-I-2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE II de N

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N-II-1 - Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise maximale

Les dispositions des articles R.121-5, L.121-13, L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.

En zone N uniquement :

(interdit en Ne et Nr)

L'extension des constructions à usage d'habitation est limitée :

- Une extension de 30 % de l'emprise au sol existante, *en une seule fois*, dans la limite de 50m² de surface plancher, à partir de la date d'approbation du PLU

Annexes aux habitations :

Les annexes (y compris les piscines) sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâimentaire.

- L'emprise au sol est limitée à 25 m² maximum par construction (sauf pour les piscines).
- L'emprise au sol totale cumulée des constructions annexes est de 60 m² maximum.

Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole : sans objet.

1.2. Hauteur maximale

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur maximale ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur est limitée à 4,50 m.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 10 m au faitage sauf raison technique démontrée ; dans ce cas la hauteur pourra être supérieure, à condition de garantir la bonne insertion du projet.

Une hauteur inférieure à celle-ci-dessus peut être imposée afin de garantir l'insertion du projet dans le site.

Il n'est pas fixé de règle en secteur Ne.

1.3. Implantations

1.3.1 - Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation

Les annexes aux habitations doivent être édifiées en continuité des constructions existantes

1.3.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les annexes aux habitations doivent être édifiées en continuité des constructions existantes

Les implantations doivent respecter les principes inscrits dans OAP thématiques 1, 2 et 3 du PLU :

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE **Erreur ! Signet non défini.**

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

1.3.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les extensions de constructions à usage d'habitation doivent être implantées à moins de 100 m des bâtiments agricoles. Cette règle ne concerne pas les changements de destination.

Les constructions annexes aux habitations sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâimentaire.

N-II-2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Insertion des constructions dans leurs abords, qualité et diversité architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives monumentales.

Les extensions des constructions devront être en harmonie avec l'existant et la typologie architecturale saintongeaise.

Les surélévations, modifications de volume pourront être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de volumes ou de compositions architecturales de qualité, ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.

Les couleurs du nuancier annexé au règlement (annexe C) sont privilégiées.

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé au titre de l'article L151-19 du CU, identifié au plan de zonage :

Principe général

Conservation du bâti identifié :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiés au plan de zonage doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs,
- Les adjonctions, extensions récentes ou très altérées (voire ruinées) peuvent être démolies
- Les modifications doivent s'inscrire dans les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti,
- Des démolitions partielles peuvent être admises pour :
 - assurer la sécurité des usagers, ou la salubrité des locaux,
 - restituer un état d'origine ou supprimer des ajouts non originels,
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis.

Les travaux de restauration ou de réhabilitation, doivent respecter les spécificités architecturales d'origine et favoriser l'utilisation et la mise en œuvre de matériaux traditionnels en accord avec la typologie du bâti.

Le caractère des façades et toitures des constructions dont l'architecture est caractéristique d'une époque ou d'un ensemble cohérent (groupements de maisons et dépendances, « hameaux »), sera respecté, à savoir :

Les anciennes maisons (demeures, logis, maisons de maîtres, maisons de bourg, maisons de « village », villas) :

Les façades	L'ordonnancement des baies par leur alignement vertical et horizontal doit être respecté
Les parements de pierre et les détails	Les pierres de taille, assisées, posées à joint vif devront être préservées (encadrements, bandeaux, corniches, chainages, sculptures) et ne seront pas peintes
Les remplissages	La petite pierre entre les encadrements de pierre devra être maintenue enduites, sauf pour des parements destinés à rester vus
Les portes et fenêtres	Les menuiseries seront traitées suivant le même style sur l'ensemble de la façade
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboîtement, parfois ardoise)

Les anciennes dépendances (granges, hangars, chais, etc.)

Les façades	Le caractère aléatoire des percements fait partie de l'architecture rurale. Les grands porches doivent être préservés
Les pierres et les détails	Lorsqu'ils existent les encadrements, linteaux et détails doivent être préservés, sauf modification des percements
Le parement des façades	Les parements moellonnés doivent être préservés et remaillés lors de transformations. Des façades peuvent être enduites
Les couvertures	Le type de couverture originel doit être préservé (tuiles canal, tuiles à emboîtement, parfois ardoise....); toutefois des matériaux de substitution peuvent être admis sous réserve de leur bonne intégration dans le site

Des adaptations pourront être admises selon les particularités architecturales des bâtiments (création d'un garage, composition non homogène, etc.

Dispositions particulières

Volumes :

Les volumes, formes et hauteurs d'origine doivent être maintenus. Toute surélévation ou modification du volume d'origine par adjonction ou modification des pentes de toiture est interdite.

Seule la démolition des constructions et des éléments non constitutifs du bâti d'origine est autorisée.

L'unité architecturale des façades doit être respectée quelle que soit la destination des constructions.

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

Toitures

Toitures en tuiles :

Les toitures doivent être restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite courantes et couvrantes séparées.

Les tuiles à crochets peuvent être autorisées si l'aspect n'est pas modifié.

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 peut se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

Les pentes existantes doivent être conservées.

Toitures en ardoises :

L'utilisation d'ardoises naturelles-peut être admise pour tenir compte soit de l'identité de la construction (demeures ou bâtiments anciens à couverture d'ardoises) ou de l'environnement (bâti existant).

Les corniches et chevrons débordants doivent être maintenus. Les coffres (bois, pvc...) conçus pour protéger des fermettes débordantes sont interdits.

Façades

Les pierres de taille doivent être conservées apparentes, sans être enduites, ni peintes, ni sablées, afin de conserver leur aspect de surface. Le rejointoiement doit affleurer le nu de la pierre, sans creux ni saillie.

Les remplacements ou les compléments doivent être en pierre de taille de pays (calcaire beige). Des dispositions différentes peuvent être autorisées, sous réserve que la réparation ne soit pas visible ou en cas de dégradation trop importante de l'ensemble de la façade.

Les murs en moellons doivent être :

- soit en pierres apparentes, jointoyées, lorsque cela correspond à la typologie du bâti,
- soit enduits lorsqu'ils sont destinés à l'être (constructions principales, annexes, dépendances...). Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays, il sera affleurant, sans surépaisseur. Le faux calepinage est proscrit.

Les enduits ne doivent pas masquer les éléments de détails destinés à être vus (chainage d'angle, encadrement en pierre de taille, corniche, modénatures...).

Lors des ravalements on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts.

L'utilisation du bois en bardage vertical, non vernis, peut être admise :

- dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles,
- dans le cadre d'une extension, à condition que la surface bardée ne dépasse pas 1/3 de la façade.

En revanche, l'utilisation de matériaux d'aspect plastique ou métallique, est interdite.

Ouvertures

Les baies doivent être de proportions verticales.

Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public.

En cas de percement d'ouvertures dans une façade, le principe d'ordonnement et de composition verticale doit être respecté.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade doit, soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment (ouvertures plus hautes que larges...).

Menuiseries :

En cas de remplacement des menuiseries, les choix de menuiseries doivent respecter la typologie d'origine de l'immeuble.

Les menuiseries doivent être d'aspect bois peint, respectant les couleurs du nuancier local.

L'installation de volets roulants (visibles depuis l'espace public) est autorisée uniquement à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »).

Clôtures (les murs anciens protégés au plan par une trame orange) :

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierre de pays apparentes doivent être conservés dans leur aspect.

Les clôtures constituées de mur bahut surmonté d'une grille métallique peinte sont à conserver dans la mesure du possible ainsi que les piliers encadrant les portails et les portillons.

En cas de création de clôture, celle-ci devra présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et du bourg.

Le maintien des clôtures n'interdit pas les démolitions partielles ou leur remplacement. Elles peuvent être notamment modifiées pour :

- La création d'un nouvel accès dans des dimensions raisonnables,
- Pour la création d'une construction à l'alignement ou la création de baies.

Éléments divers :

Seules sont autorisées les vérandas et verrières qui complètent harmonieusement l'architecture de la construction.

Les coffrets de branchement encastrés doivent être habillés en harmonie avec la façade (enduit, portillon de bois ...).

2°) Les constructions neuves et bâti non protégé au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :

Règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 du CU pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures.

Principe général

2.A- Habitations

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux, compatibles avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est prohibé.

Les constructions neuves s'inspireront des grands principes de l'architecture locale saintongeaise.

2.B- Les bâtiments d'activités et locaux techniques :

Les constructions doivent présenter des volumes simples et monochromes.

Les couleurs de façades, la teinte du bardage doivent permettre au projet de s'intégrer au site et doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les teintes claires (blanc pur, blanc cassé) ou vive, les matériaux brillants, réfléchissants sont interdits.

Les formes et teintes de toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

2.C- Architecture contemporaine :

Les projets d'écriture contemporaine sont possibles sous réserve de respecter l'environnement architectural, urbain et paysager.

Ils peuvent également être admis s'il est démontré qu'ils permettent d'optimiser la qualité environnementale du projet (développement durable), à condition d'être intégrés au site et de respecter l'architecture existante et environnante.

Une extension d'architecture contemporaine devra veiller à ne pas dénaturer le bâtiment auquel elle se rattache.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural de qualité, elles se distingueront par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Les toitures sombre (type tuiles couleurs anthracite) sont interdites.

Dispositions particulières

Façades

Les façades doivent avoir un aspect plan, enduit de couleur claire dans la gamme des « blancs cassés/coquille d'œuf ».

Le blanc « pur » est interdit.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre, peut être admise, dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées.

Ouvertures et menuiseries

Les baies visibles depuis l'espace public doivent être de proportions verticales.

Les ouvertures plus larges que hautes sont interdites sur les façades visibles du domaine public.

Les couleurs vives sont interdites.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de la façade doit, soit :

- maintenir l'harmonie de la composition générale existante (équilibrer les pleins et les vides),
- reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment (ouvertures plus hautes que larges...).

Toitures

Les toitures des constructions principales doivent être en tuiles de terre cuite demi-ronde ou romane canal de de tons mêlés, à un ou deux versants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas et verrières.

Les toitures noires / anthracite sont interdites.

Les corniches et chevrons débordants doivent être maintenus. Les coffres (bois, pvc...) conçus pour protéger des fermettes débordantes sont interdits.

Annexes (sauf abris de jardin)

Le traitement des annexes doit avoir un aspect fini, de préférence proche de celui de la construction principale, l'aspect précaire est interdit.

Le bois ou les matériaux d'aspect bois sont autorisés, de préférence posé verticalement.

Les bardages en tôle sont interdits.

Le blanc pur est interdit.

Abris de jardin :

- Les couleurs vives et le noir sont interdits
- Les bardages et couvertures en tôle sont interdites

Les clôtures

Elles doivent présenter un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement immédiat. Les clôtures seront en harmonie avec celle existantes à proximité.

Elles peuvent être constituées :

- D'un mur plein, pierre ou enduit d'une hauteur maximale de 1,50 m
- D'un muret de moellons de pierre, d'une hauteur maximale de 1,00 m
- D'un muret ou mur bahut enduit identique à celle de l'habitation, d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non d'une grille métallique, sans dépasser une hauteur de 1,60 m (mur bahut + grille)
- D'un grillage doublé d'une haie

Les clôtures réalisées en parpaing doivent être enduites sur toutes les faces.

Les clôtures en limites séparatives en interface de zones non bâties, non aménagées

Les clôtures seront constituées d'une haie ou d'un grillage discret doublé ou non d'une haie d'essences locales diversifiées sauf dans le cas de reconstruction ou de prolongement de murs existants.

Des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagées.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

Les équipements techniques extérieurs

Tous les ouvrages techniques doivent recevoir un maximum d'intégration.

2. Insertion et qualité environnementale des constructions

2.1 - Les installations, ouvrages et travaux visant à l'exploitation et à la production d'énergie renouvelable :

a) les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture, encastrés ou surimposés :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire

Les façades solaires sont interdites sur les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du CU et sur les bâtis non protégés et neufs, sur les façades vues de l'espace public.

Implantation au sol des dispositifs : on cherchera à,

- les adosser à un autre élément
- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

b) Capteurs solaires thermiques par panneaux

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et conserver les perspectives sur le grand paysage.

c) Les éoliennes (domestiques)

L'installation d'éoliennes domestiques est autorisée ; on cherchera à minimiser l'impact visuel du dispositif par le choix de son implantation et à minimiser les nuisances sonores.

2.2 - Les constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie :

a) Le doublage extérieur des façades et toitures

Bâti protégé identifié au titre de l'article L 151-19 du CU :

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

Bâti existant non protégé et bâti neuf :

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois ou aspect similaire à lames verticales.

L'utilisation de matériaux aspect plastique (type pvc), brillants, visibles depuis l'espace public...est interdit.

Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

La couverture devra être prolongée pour éviter la pose de couvertines (aluminium, acier...) comme fermeture en partie haute.

b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

c) Les pompes à chaleur

Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et minimiser les nuisances sonores ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

2.3 - Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique, les hangars agricoles photovoltaïques

Rappel : ouvrages hors hangars agricoles photovoltaïques : uniquement en zone N, sur des friches définies à l'article L.111-26, par dérogation à l'article L.121-8, à la condition que le projet ne soit pas de nature à porter atteinte à l'environnement, notamment à la biodiversité ou aux paysages et à la salubrité ou à la sécurité publiques, en fonctionnement normal comme en cas d'incident ou d'accident. (art L121-12-1 du CU)

- Les surfaces d'emprises seront limitées
- Les onduleurs seront intégrés et on évitera leur implantation en bordure de route
- Les projets agrivoltaïques devront anticiper la réversibilité et l'adaptabilité aux chemins d'exploitation.

On devra également respecter les principes suivants :

- éviter une implantation sur les pentes importantes et les événements topographiques majeurs
- rester au maximum à proximité des corps de ferme pré-existants

- adapter la taille du projet et composer avec l'organisation spatiale existante en respectant les structures paysagères
- éviter les projets trop fragmentés, conduisant au mitage des espaces agricoles et naturels
- privilégier une pente et une orientation uniques pour les panneaux
- intégrer le projet en prenant en compte les points de vues proches et lointains
- prévoir un accompagnement paysager par le végétal

N-II-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

1. Gestion des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables / coefficient de pleine terre

Sans objet.

2. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'un projet d'intérêt général ou de sécurité qui nécessiterait la réduction des espaces libres.

Pour assurer la meilleure insertion du bâti, il pourra être exigé des plantations en essences locales en périphérie des constructions, sous forme de haies ou bosquets permettant d'atténuer l'impact visuel.

La végétation à planter doit être inspirée d'essences locales comme le frêne, tamaris, érable...

4. Prescriptions nécessaires à la préservation des éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L 151-23 du CU

Les arbres remarquables, portés au plan au titre de l'article L.151-19 du CU, doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

Les haies, (denticules vertes) identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU doivent être maintenues (sauf au droit des accès aux parcelles) et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Des préconisations concernant ces essences sont annexées au règlement (annexe D).

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...).

Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locales s'il s'agit d'une essence exogène (se référer à la liste des essences recommandées – cf. OAP thématique n°3).

Elles peuvent être déplacées, remplacées, recomposées pour des motifs d'accès, de composition architecturale, à partir du moment où la structure du paysage n'en est pas altérée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme

5. Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par l'opération d'urbanisation devront être limités au strict nécessaire (voir N-III-2.2.) ; les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie devront être privilégiées.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

6. Clôtures : caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures et murs de séparation devront maintenir les continuités hydrauliques.

En interface avec une zone naturelle ou agricole des ouvertures permettant le passage de la petite faune seront aménagées.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles devront permettre la libre circulation de la faune sauvage, dans le respect de l'article L.372-1 du Code de l'environnement.

N-II-4 - Stationnement

En zone N, secteur Nr :

Sans objet.

En secteur Ne :

Les aires de stationnement doivent bénéficier d'un traitement paysager avec plantations.

CHAPITRE III de N

Équipement et réseaux

N-III-1 - Desserte par les voies publiques ou privées / les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

N-III-2 - Desserte par les réseaux

1. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif

Eau potable

Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone et qui nécessitent un raccordement au réseau de distribution d'eau potable doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement, en fonction notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable.

Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.

Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol.

Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent pas être raccordées au réseau collectif d'évacuation des eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public lorsqu'il existe (caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

Electricité, téléphone, télédistribution

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2. Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans le réseau communal. Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence, les rejets supplémentaires seront retenus temporairement ou infiltrés sur le terrain et des dispositifs de stockage seront réalisés par le pétitionnaire et à sa charge.

Un dispositif précis de ce système sera obligatoirement annexé à la demande de permis de construire et des photos justifiant de sa réalisation, seront annexées à la demande de certificat de conformité.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite de 3l/s/ha au réseau pluvial existant. Une surverse de sécurité à ces dispositifs est autorisée.

3. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

LES ANNEXES

A.1. Lexique national d'urbanisme

A.2. Définition des installations, ouvrages et travaux visant à l'exploitation et à la production d'énergie renouvelable

A.3 - La liste des destinations et sous-destinations

B. Mode de mise en valeur du bâti ancien

C. Intégration paysagère et architecturale des bâtiments agricoles – fiche CAUE17

D. Le nuancier

E. La palette végétale

F. Les carrelets

G. La liste des immeubles intéressant identifiés protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

H. La liste des bâtiments pouvant changer de destination, identifiés au titre de l'article L 151-11-2° du code de l'urbanisme

I. Archéologie

J. Carte des canalisations d'eau potable de diamètre supérieur à 100 mm (Eau17)

K. Risques littoraux – PAC ETAT 05/06/2024 - Risque submersion

A. 1-Lexique national d'urbanisme

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la constructions principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'un accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les

ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

A. 2. Définition des installations, ouvrages et travaux visant à l'exploitation et à la production d'énergie renouvelable

a) les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires

Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.

b) Capteurs solaires thermiques par panneaux

Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage.

Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.

c) Les éoliennes (domestiques)

L'éolienne domestique ou plus communément appelée éolienne pour particulier (ou individuelle) est un dispositif de création d'électricité qui capte l'énergie cinétique du vent pour la transformer en énergie dite mécanique.

Une éolienne de particulier est composée de pales en rotation actionnées par la force du vent.

A. 3 - La liste des destinations et sous-destinations

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le décret a été complété par un arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

L'article R.151-27 du code de l'urbanisme définit ces destinations et sous destination (modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023-art1).

Les 5 destinations et 21 sous-destinations

Des règles différenciées peuvent être établies entre ces **5 destinations** ainsi que selon les **21 sous-destinations limitatives** suivantes :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Définition des sous-destinations</i>
1. Exploitation agricole et forestière	1. Exploitation agricole	<i>Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</i>
	2. Exploitation forestière	<i>Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</i>
2. Habitation	3. Logement	<i>Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous- destination « Hébergement ». La sous-destination « Logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</i>
	4. Hébergement	<i>Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</i>

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Définition des sous-destinations</i>
3. Commerce et activités de service	5. Artisanat et commerce de détail	<i>Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</i>
	6. Restauration	<i>Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</i>
	7.Commerce de gros	<i>Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</i>
	8. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</i>
	9.Hébergement hôtelier et touristique	<i>Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</i>
	10. Cinéma	<i>Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du Cinéma et de l'Image animée accueillant une clientèle commerciale.</i>
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	11. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	<i>Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</i>
	12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	<i>Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</i>
	13. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<i>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</i>

Destination	Sous-destination	Définition des sous-destinations
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	14. Salles d'art et de spectacles	<i>Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</i>
	15. Équipements sportifs	<i>Recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</i>
	16. Autres équipements recevant du public	<i>Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</i>
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	17. Industrie	<i>Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de</i>
	18. Entrepôt	<i>Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</i>
	19. Bureau	<i>Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</i>
	20. Centre de congrès et d'exposition	<i>Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</i>
	21. Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du CU s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

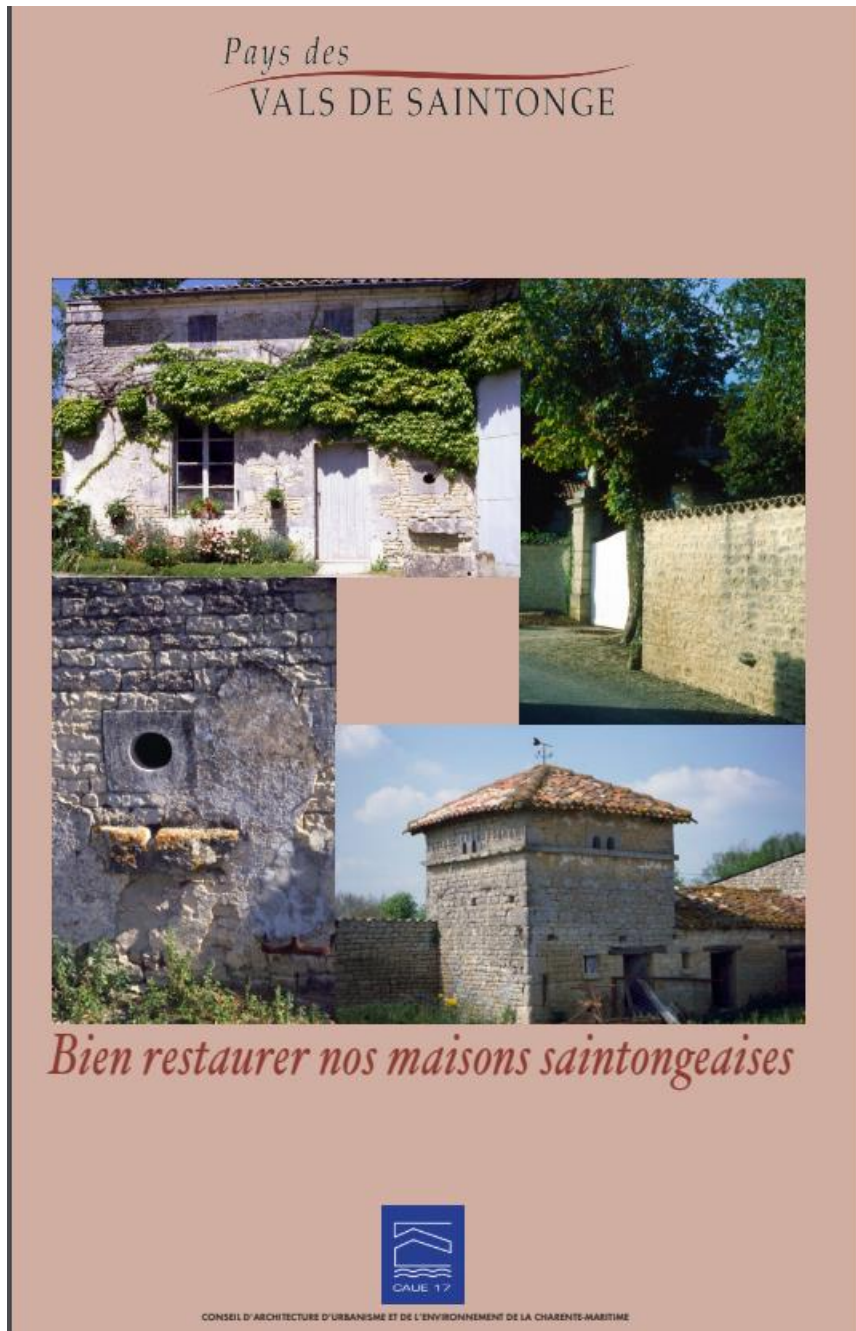
Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

Les destinations sont définies :

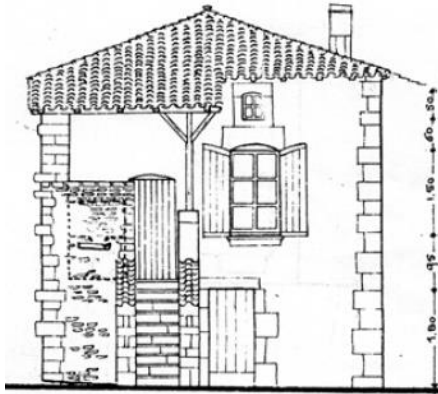
- par les sous-destinations qu'elles recouvrent
- par référence à leur définition nationale prise par arrêté

B. Mode de mise en valeur du bâti ancien

source : « Bien restaurer nos maisons saintongeaises » CAUE 17



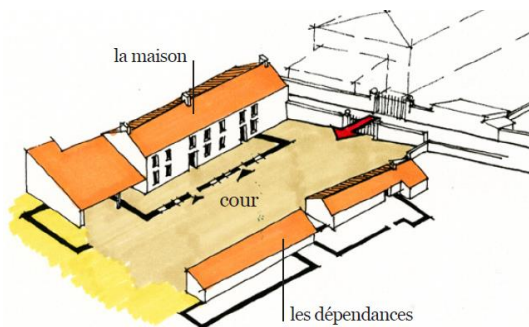
Document complet téléchargeable : https://caue17.com/wp-content/uploads/2014/04/charte-VDS_200.pdf



Maison Saintongaise

Les éléments caractéristiques

- Implantée perpendiculairement à la rue avec un portail d'accès sur le côté, ou bien parallèlement avec un jardin sur rue.
- Sa volumétrie simple comporte toujours un étage, parfois un attique sur le grenier (demi niveau éclairé par des oculi).
- Bien ordonnancée, la façade principale est orientée Sud ou Sud-Est, **elle est enduite pour mettre en valeur tous les détails architecturaux en pierre de taille.**
- Les **perçements sont réguliers**, les fenêtres d'étage et de combles sont axées sur celles du rez-de-chaussée.
- Assez nombreuses, **les fenêtres aux encadrements en pierre de taille sont plus hautes que larges.**



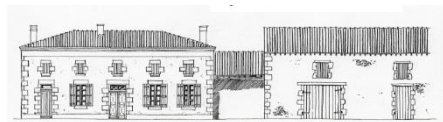
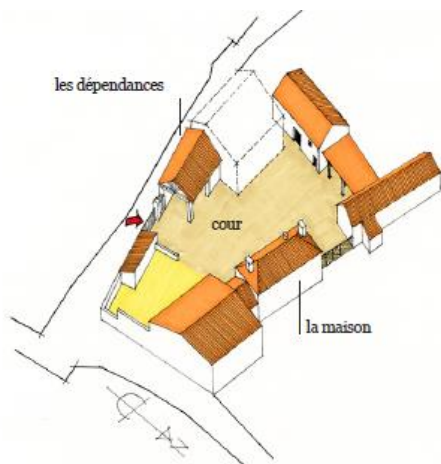
Éléments à protéger

- L'organisation du volume et les proportions de cette maison ne supporteraient pas une surélévation.
- **Pour toute nouvelle ouverture, respecter le caractère existant de la façade principale (rapport hauteur/largeur et axe des ouvertures)**
- Les toitures sont importantes.
- **Les éléments de détails architecturaux tels que corniche, bandeau, sont à conserver à l'identique. La façade doit rester enduite** (mortier de chaux et sable taloché lissé).
- La cour doit rester un espace libre.

Les propriétés viticoles

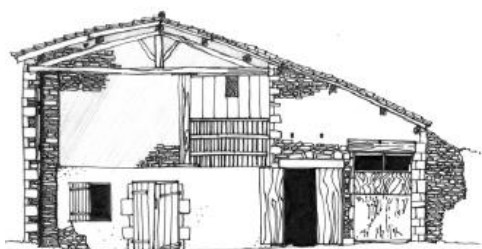
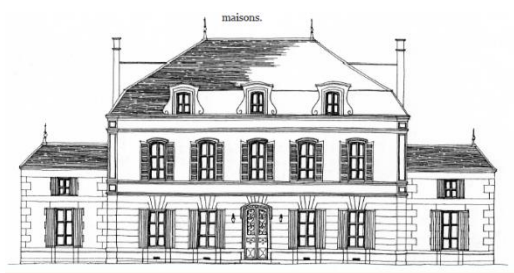
Les éléments caractéristiques

- Une organisation générale refermée sur une grande cour fonctionnelle ceinturée par une succession de constructions et prolongée par des murs de clos à l'alignement du domaine public.
- Un franchissement par un grand portail marque l'entrée de la propriété.
- Les volumes bâtis liés à l'activité sont imposants mais simples avec des maçonneries de moellons de belle qualité.
- La maison ne représente qu'une petite partie de l'ensemble, sa façade orientée Sud développe une architecture plus élaborée : couverture à quatre pans, décor de façade et composition soignés.



Éléments à protéger

- Conserver le caractère plus noble de la façade de la maison, sa richesse et son organisation très symétrique ; conserver les mises en oeuvre d'origine, notamment les enduits à la chaux.
- Eviter de fractionner la cour par des murs et des jardinets dans des opérations de réhabilitation comportant plusieurs logements.



Grange à pignon ouvert avec séchoir sous la charpente

Les maisons de maître

Caractéristiques

- L'habitation s'implante en recul de la rue dont elle est séparée par un jardin de présentation.
- Le corps de bâti principal est souvent accompagné de deux ailes latérales.
- La façade principale, Sud ou Est, est composée de trois ou cinq travées symétriques. La double orientation de la maison implique un volume élargi et une symétrie traversante de part et d'autre du bâti.
- Les murs de clos sont très hauts. Seul le portail ménage une transparence sur la propriété.
- Une grande cour intérieure, pouvant aller jusqu'au jardin, dégage l'espace autour de la maison.
- Ses dépendances, constituées de hangars, de chais ou d'un pigeonnier, se situent en annexe de l'habitation dans un contexte agricole et plutôt dans le prolongement du clos dans un environnement plus urbain.
- Les détails architecturaux élaborés signent l'élégance de ces maisons.

Éléments à protéger

- Les surélévations et extensions de toute nature sont nuisibles à l'unité générale.
- Les nombreuses ouvertures ne nécessitent pas d'ouvertures supplémentaires.
- Les modénatures particulières (corniche, cheminée, épis de faîtage) sont à préserver en l'état initial.
- Le caractère d'ensemble de la propriété doit être conservé en gardant l'unité foncière en un seul lot.
- Le jardin comme les dépendances ne doivent pas être fragmentés ou divisés par des clôtures.
- La conservation des arbres imposants et des essences variées ou exotiques passe par une gestion douce et régulière des tailles.

Les dépendances agricoles et leurs évolutions

En cas de changement de destination d'anciens bâtiments ruraux traditionnels (ex : chais, grange, ...) on cherchera à :

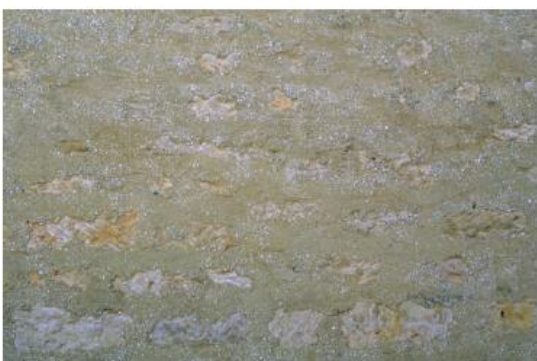
- - ne pas multiplier la création d'ouvertures ;
- - faire des choix de requalification adaptés à la qualité du bâti (traitement des enduits, de la pierre...)
- - conserver des éléments de détails, lorsqu'ils existent.



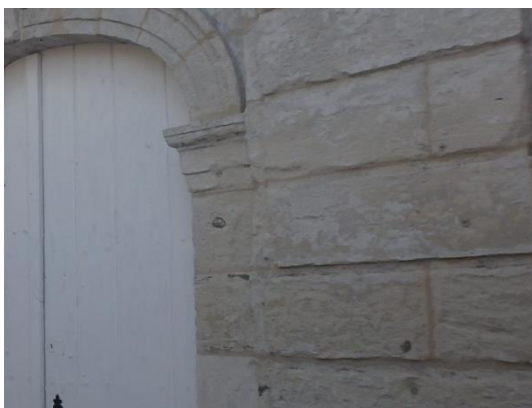
Moellons assisés (de carrière)



Moellons bruts (pierres de champ)



Enduit à fleur de moellons



Pierre de taille

Maçonnerie et enduit

Trois techniques sont utilisées en fonction de l'usage du bâtiment et de son statut :

Les moellons nus :

Ils sont posés à sec quand la pierre est de belle qualité ou à joints affleurants au mortier de chaux et sable pour des moellons dits « tout venant » non extraits en carrière ; ils sont réservés aux bâtiments d'exploitation, aux dépendances, parfois à certaines façades non exposées des maisons et aux murs de clôture.

La mise en oeuvre laisse une certaine perméabilité à l'air, permettant une bonne tenue à l'humidité (et par conséquent au salpêtre).

- Respecter la mise en oeuvre d'origine, restaurer les joints avec des mortiers de chaux et sable, proscrire les liants hydrauliques.
- Prendre soin de la fragilité de ces murs en protégeant le chaperon et en rejointoyant ; si leur état est médiocre, faire un enduit à fleur de moellons.

Les moellons enduits, technique la plus courante :

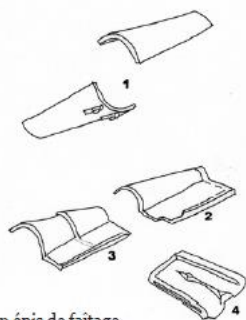
Les murs sont constitués d'une maçonnerie de moellons protégée par un enduit mince à la chaux grasse. Les encadrements des ouvertures, les chaînages d'angles et les détails architecturaux (corniche, bandeaux, soubassement) sont quant à eux en pierre de taille et se détachent de la surface lisse de l'enduit. Ils restent cependant au même nu.

- Ne pas mettre à nu des moellons qui ont toujours été protégés, le gel peut faire éclater la pierre et porter atteinte à la stabilité de l'ouvrage.
- Conserver l'enduit pour permettre la lecture des lignes architecturales de la façade.
- Restaurer dans le respect des matériaux, nettoyer à l'eau douce les enduits existants et éventuellement faire un badigeon de chaux pour allonger la durée de vie de celui-ci ; quand il y a nécessité de refaire l'ensemble, le mortier riche en liant sera constitué de chaux grasse et de sable non tamisé, les préparations prêtes à l'emploi sont tolérables mais en conservant les techniques de finition traditionnelles, talochées et lissées en respectant l'irrégularité de la maçonnerie.

La pierre de taille :

Cette pierre calcaire presque blanche est très tendre, elle est extraite des carrières locales. Elle se pose à joints très minces en parement de 20 à 30 cm d'épaisseur, elle est souvent doublée à l'intérieur par du moellon. Avec le temps, la pierre se protège en créant à sa surface une carapace, nommée calcin (carbonate de sodium). Cette croûte, qui s'épaissit, assure une défense naturelle. Il faut donc traiter la pierre avec douceur, pour conserver son aspect et ses qualités techniques.

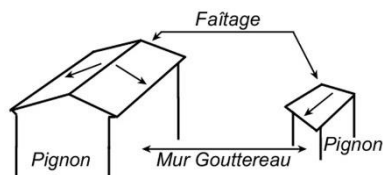
- 1 - Tuile canal
- 2 - Tuile romane
- 3 - Tuile romane canal (à éviter en restauration)
- 4 - Tuile losangée



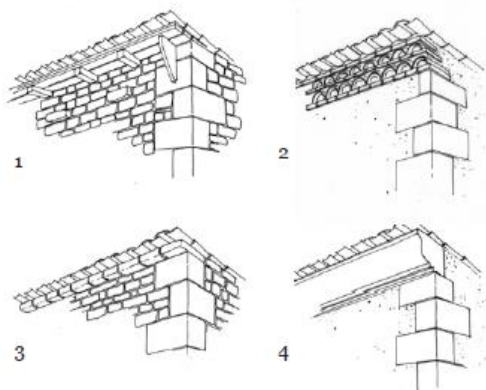
Toit en tuiles losangées avec un épis de faîtage



Toit en ardoises et lucarnes



*Le mur gouttereau est le mur portant une gouttière ou un chéneau terminant le versant de toiture et recevant les eaux par opposition au mur pignon.



Les débords de toit :

- 1 - Chevrons dépassants
- 2 - Génoise
- 3 - Ressaut en pierre plate
- 4 - Corniche en pierre de taille

Les toitures

Les pentes de toit étant très faibles, les combles sont rarement utilisables. On préférera retrousser les entrails pour dégager du volume plutôt que de bouleverser la hauteur et les proportions du bâtiment.

• Les couvertures sont de trois natures différentes :

- La plus usitée sur l'habitat traditionnel est la tuile canal dite «**tige de botte**». Elle se pose sur des pentes qui varient de 25 à 30 %, sur des supports de type liteaux ou voliges ; les faîtages et les rives sont scellés.
- La **tuile mécanique losangée** est parfois utilisée sur des constructions de la fin du XIX^{ème} s. Elle se pose sur des pentes de 30 à 40 %, le faîte du toit se termine par une crête en terre cuite ou un lignolet plus travaillé.
- L'**ardoise** se trouve sur des constructions aux volumétries plus cossues, avec des pentes de 40 % minimum, les faîtages se terminent par une zinguerie.

Éléments à protéger

- Conserver les matériaux d'origine, pour préserver l'identité de la construction.
- utiliser les matériaux de toiture adaptés à la pente et à la typologie du bâti.
- Adapter les techniques actuelles, en restaurant avec des matériaux de réemploi sur les parties visibles.
- Eviter les supports prêts à l'emploi qui sont raides et ne s'adaptent pas à la souplesse de la charpente.

Les égouts de toit :

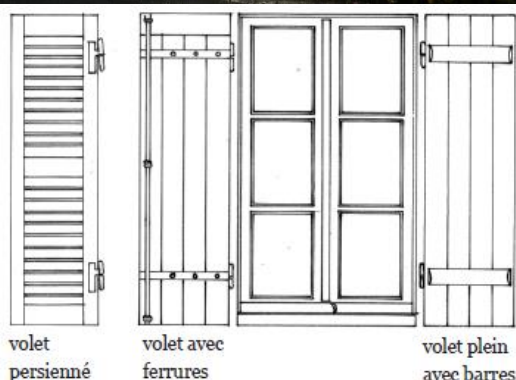
Les différents systèmes caractérisent aussi la construction. Ils font partie des détails de modénature à préserver.

• Pour les toits de tuiles :

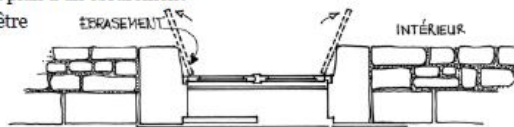
- Sur les murs gouttereaux*, le dernier rang de tuiles s'appuie sur des chevrons dépassants, ou sur un lit de pierres plates, une génoise de tuiles, une corniche en pierre de taille. Il n'y a pas en principe de gouttière puisque ces dispositifs permettent de repousser l'eau de l'aplomb du mur.
- Sur les pignons, il n'y a pas de débord mais la rive se termine à la saintongeaise par le scellement du dernier rang de tuiles.

• Quant aux toits d'ardoises, d'autres techniques, de type zinguerie sont mis en oeuvre.

- Conserver les mises en oeuvre anciennes qui sont respectueuses des matériaux à protéger et qui résistent mieux au temps.
- Eviter les dalles en plastique, préférer des techniques plus pérennes, en zinc, voire en aluminium.



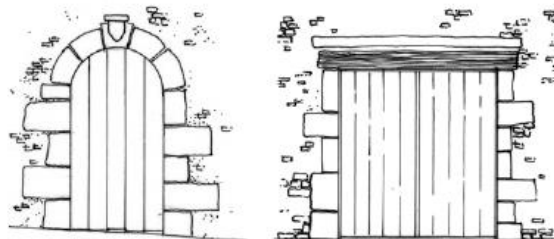
Vue en plan d'un ébrasement de fenêtre



Proportions verticales des fenêtres



Les portes de dépendances



Les portes d'entrée



Les ouvertures et menuiseries

• Les dimensions :

Leurs proportions sont nettement plus hautes que larges. Les dimensions sont choisies en fonction de leur usage ou de la composition de la façade (se référer au volet précédent «typologie»).

• Les fenêtres :

- Les menuiseries sont en bois, peintes, le vitrage est recoupé en 2, 3 ou 4 carreaux par vantail selon la hauteur de l'ouverture, la proportion devant rester verticale.

- Les huisseries sont posées à 20 cm en retrait du nu extérieur du mur, permettant un ébrasement intérieur pour une bonne diffusion de la lumière.

• Les volets :

Ils habillent et rythment les façades. En bois peint, ils sont pleins à lames verticales avec pentures ou barres hautes et basses (sans écharpe). Sur les maisons de ville et certaines demeures de maître, les volets peuvent être persiennés.

• Les portes :

Elles se différencient par leur fonction :

- La porte d'entrée est mise en valeur par un dessin particulier, pleine, avec ou sans imposte, vitrée pour les plus anciennes, ou vitrée avec une ferronnerie à partir du XIXe s.

- Les portes dites utilitaires, de chais, granges ou autres servitudes, sont pleines à lames verticales et larges. Elles sont de teinte sombre ou de même nature que la maison.

• Le gros oeuvre :

- L'encadrement des ouvertures est en pierre de taille. Il se compose de linteaux monolithes, jambages harpés, appuis de baies et seuil. Ils constituent une partie de la modénature de la façade.

- Ces encadrements affleurent l'enduit ou les moellons. Ils sont très rarement saillants.

Les larges baies peuvent avoir des dispositions différentes, linteau clavé de formes diverses ou linteau en bois.

Éléments à protéger

- Maintenir les mises en oeuvre, éviter les matériaux intrus (béton, ciment, coffre en plastique...).

- Conserver les proportions des matériaux d'origine (boutisse, appui, linteau...).

- Conserver la composition et les proportions des ouvertures existantes. S'il y a nécessité d'en créer, elles devront s'inscrire dans le rythme de la façade.

- Profiter des grandes ouvertures existantes pour faire entrer la lumière et avoir un traitement plus contemporain des menuiseries.



Les couleurs

La pierre : calcaire du bioclastique et fossilifère du crétacé supérieur, constituée de débris de coquilles. Sa couleur ocre clair est due aux oxydes ferriques qui lui donnent une teinte chaude et caractéristique.

Les enduits : les sables qui constituent la base du mortier mélangés à la chaux grasse donnent la teinte de finition. Ils sont issus de quelques carrières locales, leur texture est peu compacte. Ces enduits talochés sur les murs de moellons sont de couleur blonde à ocre rose, ils mettent en valeur la pâleur de la pierre de taille.

Les badigeons : réalisés au lait de chaux (chaux grasse diluée), parfois pigmentés d'une pointe d'ocre, ils forment une pellicule presque transparente donnant une unité à la façade.

Les toitures : généralement couvertes en tuiles, elles offrent une gamme de couleurs panachée. La terre cuite se patine avec le temps, les tonalités vont du rose clair à l'orangé plus foncé.

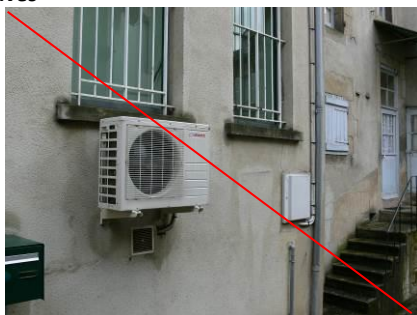
Les menuiseries sont de couleurs pâles, peintes en blanc, crème ou gris clair, sauf sur les dépendances où les teintes peuvent être sombres.

Les volets sont sur des tonalités claires et nuancées : blanc, beige, gris, bleu, vert. Les ferrures sont peintes de la même couleur.

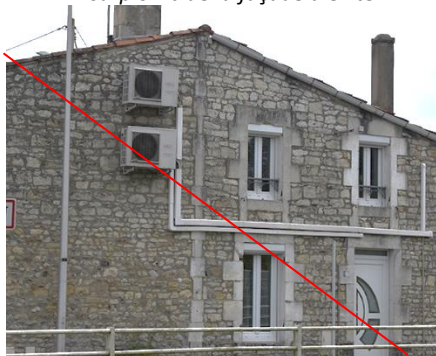


exemple de pose d'un lambrequin avec conservation des volets.

Exemples de différentes installations plus ou moins qualitatives



En surplomb de la façade à éviter

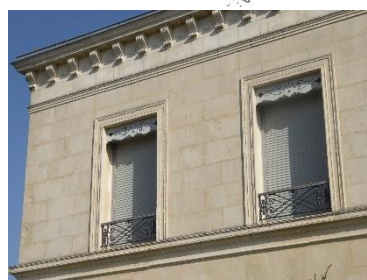
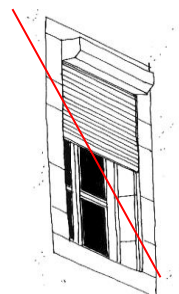


A éviter, dénature la façade et déborde sur le domaine public

Intégrer les éléments techniques, quelques exemples

Les volets roulants extérieurs dénaturent l'encadrement de la baie, effacent la lisibilité de la menuiserie et altèrent sa proportion

- Prioriser la conservation de volets battants (diminution de la surface d'éclairage naturel / protection solaire / froid)
- Prioriser les coffres à l'intérieur et s'il est démontré que ce n'est pas possible alors la pose d'un lambrequin peut permettre de l'accepter
= Dissimuler les coffres des volets roulants derrière un lambrequin en bois ou à l'intérieur de la façade. Tout en conservant les volets sur le bâti traditionnel, pour ne pas dénaturer la façade.



Définition :

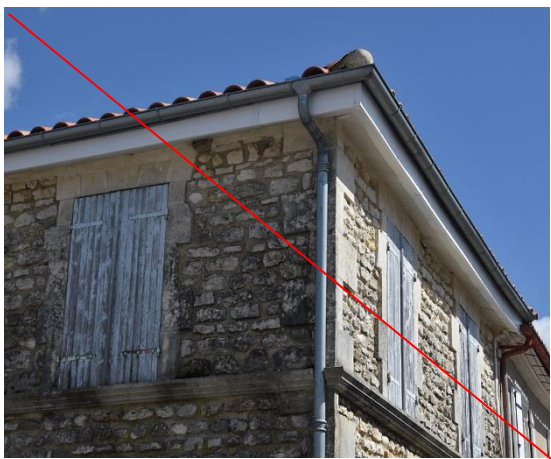
Lambrequin : plaque découpée en bois, tôle, zinc, masquant ou couronnant un chéneau, une rive, un faîte.

Masquer les éléments techniques en façade pour limiter les impacts visuels.

Exemple ci-dessous



...dans un soupirail, c'est une des solutions possibles



Contre-exemple : Isolation par l'extérieur sur chevron - la toiture a été réhaussée pour l'isolation, la partie extérieure/débordante a été traitée par un caisson/linteau en PVC. Les éléments de détails d'origine sont masqués, la façade dénaturée.



Contre-exemple : remplacement des menuiseries bois par du PVC, retrait des volets en bois...Enduit est abimé en proie aux intempéries et source importante de déperdition thermique.



Contre-exemple : isolation par l'extérieur (bardage PVC) sur un pignon (avec débord sur l'emprise publique) – mise à nu du moellon de la façade destinée à être enduite.

Amélioration thermique du bâti ancien

Isolation de la toiture

La toiture constitue un élément architectural clé, souvent le plus visible d'un bâtiment et un des lieux de l'expression architecturale. Pour cet élément plus que pour beaucoup d'autres, il est donc souvent nécessaire d'avoir une approche locale. Les déperditions par la toiture sont importantes, sa rénovation thermique est parfois peu onéreuse.

- Veiller à limiter l'impact sur l'aspect extérieur du bâti (voir contre-exemple).
- Avant d'entreprendre des travaux d'isolation procéder à un examen minutieux de l'état des bois.
- Autour des conduits de cheminée, les isolants doivent être incombustibles.

Rénovation des fenêtres

Les déperditions dues aux fenêtres, représentent environ 10% des déperditions d'une maison non isolée. De nombreuses rénovations ont été réalisées de façon inadaptée et ont abouti à une perte de caractère patrimonial. Les anciennes fenêtres n'ont pas une bonne perméabilité à l'air, elles participent au renouvellement d'air du bâti ancien.

Les menuiseries sur le bâti ancien patrimonial :

- Maintenir les dimensions existantes (taille et clair de vitrage) et la nature de la menuiserie.
- Dans le cas de remplacement de fenêtres avec des menuiseries aluminium, il faut des ruptures de pont thermique (cela permet d'éviter le phénomène de condensation)
- Visibles également de l'extérieur, les appuis et les jets d'eau qui composent l'assise d'une fenêtre devraient être conservés, sinon remplacement à l'identique.
- Pour la rénovation des fenêtres, le bois est fortement recommandé. Le PVC pose problème pour diverses raisons. L'épaisseur de son profil dénature l'aspect du vitrage. Le fait que ce soit un matériau moderne ayant une texture différente de celle du bois. De manière générale le PVC pose problème par la perte de l'authenticité et de l'histoire de la fenêtre.

La façade

Il faut différencier le type de matériaux de construction (pierre de taille, moellon destiné à être enduit, brique...) afin de savoir quel traitement est approprié. Les pierres de taille ne doivent pas être enduites, en revanche les murs constitués de moellons sont destinés à recevoir un enduit adapté/traditionnel (pas d'enduit ciment...). Les façades de bâti ancien ne doivent pas être isolées par l'extérieur au risque d'emprisonner l'humidité, dont les conséquences sont irréversibles.



Exemple de mur bahut doublé d'une haie (à conserver)



Exemple de muret traditionnel en pierre (à conserver)



Contre-exemple : mur en canis PVC



Contre-exemple : mur en gabion de pierre

Les murs de clôture

Les murs de clôture jouent un rôle majeur dans la qualité de l'ensemble urbain.

Il est donc essentiel de respecter de grands principes afin que la construction s'insère dans le site.

Pour les clôtures anciennes :

- lorsqu'ils sont en pierre de taille, surmontés ou non d'une grille, les éléments doivent être conservés, le mur ne doit pas être enduit,
- lorsqu'ils sont en moellon ils peuvent soit être enduit à fleur de moellon ou bien entièrement avec un enduit adapté,

Pour les murs contemporains et clôtures autres :

- les murs en parpaing doivent être obligatoirement enduit (suivant le nuancier des façades)
- les murs d'aspect plastique ou de type galion, ou ayant un aspect trop précaire sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.
- les clôtures végétales doivent être composées d'essences locales.

Les fiches conseil

Intégration paysagère et architecturale des bâtiments agricoles

Les espaces agricoles couvrent deux-tiers du département de la Charente-Maritime, le reste étant composé en majeure partie d'espaces naturels et forestiers. Avec la modernisation de l'agriculture, l'agrandissement de la taille des exploitations, les investissements dans les énergies renouvelables, les bâtiments agricoles présentent des échelles de plus en plus importantes, impactant parfois négativement le paysage. Ce document propose des pistes de réflexion pour construire des bâtiments agricoles dans le respect et l'harmonie des paysages dans lesquels ils s'implantent.



IDENTIFICATION DES BESOINS : JUSTIFIER DES USAGES EXISTANTS ET FUTURS

Selon la destination de la construction envisagée, le questionnement ne sera pas le même.

Le projet peut être justifié par l'augmentation de la production, l'installation d'un jeune agriculteur ou encore l'amélioration globale du niveau d'équipement de l'exploitation (perte d'un bâtiment en location, stockage de fourrages à l'extérieur sous bâche, matériel exposé aux intempéries, amélioration des conditions de logement des animaux, efficacité et pénibilité du travail...)

Toutes ces informations et explications sont à joindre à la demande de permis de construire pour la bonne compréhension du dossier lors de l'instruction.

Pour démarrer le projet :

1. Expliquer pourquoi j'ai besoin d'un nouveau bâtiment
2. Dresser l'inventaire de mes bâtiments en précisant l'utilisation actuelle, leur surface et je les localise sur un plan
3. Indiquer comment je projette d'utiliser les bâtiments actuels et futurs (logement d'animaux, abri matériel, fourrage...) et indiquer la future destination des anciens bâtiments
4. Justifier, en les détaillant, les surfaces et volumes pour chaque utilisation (plan intérieur, coupe)



LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le projet sera soumis à différents types de réglementation :

- Le Plan Local d'Urbanisme d'une commune détermine les zones agricoles relevant d'un règlement particulier. Lorsque la commune ne dispose que d'une carte communale, cette dernière est assujettie au Règlement National d'Urbanisme (RNU).
- Les périmètres de protection des Monuments Historiques peuvent impacter certaines zones agricoles. Dans ce cas, tout projet sera soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.
- Des protections au titre de "site classé", liées aux milieux naturels (faune et flore), ou à la loi Littoral peuvent également concerner le territoire agricole.
- Selon son type et son importance, l'exploitation sera à distance des constructions alentours (50 m pour le Règlement Sanitaire Départemental et 100 m au titre des installations classées).

» *Pour en savoir + se référer à la fiche " Démarrer son projet : le contexte réglementaire "*



COMPOSER AVEC LE PAYSAGE

// LE CHOIX DU SITE

Un site agricole peut être vu de très loin et impacter le grand paysage. Son implantation doit s'intégrer dans son environnement et ne pas altérer les vues sur des éléments remarquables ou protégés : églises, monuments, espaces naturels...

L'approche paysagère s'amorce par une observation du site et implique de se poser plusieurs questions : l'exploitation sera-t-elle vue de loin ou de près ? De plusieurs points de vue ou d'un seul ? Quelles sont les caractéristiques du paysage alentour ? Les bâtiments auront-ils un fort impact visuel ou seront-ils camouflés dans la végétation ? Le site choisi permet-il un développement cohérent de l'exploitation dans le temps ?

Le choix du site, ou de implantation d'un nouveau bâtiment, dépendra :

- De la disponibilité foncière
- Du fonctionnement global de l'exploitation
- De données techniques et géographiques comme la nature du sol, l'orientation, le relief, l'exposition aux vents.
- Des éléments paysagers déjà existants (chemins, haies, arbres, fossés...)
- Des constructions existantes et de leurs architectures

// LA TOPOGRAPHIE

Un site en pente est plus contraignant qu'un terrain parfaitement plat mais il peut aussi présenter des atouts : l'implantation du bâtiment en bas de coteau ou dans un repli de terrain rend le bâtiment plus discret et le protégera du vent. Dans un secteur vallonné, une implantation dans le sens des courbes de niveau est à privilégier car cela réduit les terrassements.

La pente peut également apporter des réponses techniques pour l'enfouissement de fosses, le décalage des volumes d'élevage et de stockage, le fractionnement des bâtiments, etc.

» *Pour en savoir + se référer à la fiche " Construire dans la pente "*

// SOIGNER LES ABORDS ET ACCOMPAGNER LE PROJET PAR LE VÉGÉTAL

L'implantation des bâtiments en limite de bois ou à proximité de haie permet de profiter de la végétation existante et de réduire leur impact visuel.

Le végétal doit servir d'écran à la construction, il l'accompagne et crée un volume à proximité du bâtiment. Les masses plantées peuvent aussi rompre la monotonie d'une façade trop longue ou assurer une continuité entre des bâtiments distincts.

Observer la végétation présente aux abords du site permet d'identifier les végétaux à privilégier. Ainsi, pour toute nouvelle plantation, il convient d'utiliser des essences de plantes locales en s'inspirant de la structure végétale du paysage alentour : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des bâtiments...



// LES ACCÈS

Les accès doivent être regroupés pour éviter les circulations inutiles.

Il faudra séparer et adapter les circulations à leurs usages : l'accès des véhicules intervenants sur l'exploitation, les cours de service, les espaces de travail et de circulation des animaux seront de préférence aménagés à l'arrière ou entre les bâtiments. Les voies de desserte et les aires de manœuvre sont à dimensionner avec parcimonie. Il est important de réduire les surfaces imperméabilisées et artificialisées. Pour cela, le revêtement restera de préférence en calcaire concassé. Le reste des surfaces sera enherbé.

La zone d'accueil et l'accès des visiteurs, notamment dans le cadre d'une vente directe, sera plus soignée et plantée. Pour cela, l'aménagement d'une zone de stationnement spécifique, complétée par un cheminement piéton, peut être envisagé (voir la réglementation sur l'accessibilité).



CONCEVOIR UN BÂTIMENT DE QUALITÉ

// ORGANISATION SPATIALE

Il est primordial de composer en harmonie avec les échelles des bâtiments existants et de construire en tenant compte de la composition générale existante (sens des façades, cours existantes...), de manière à former un ensemble cohérent. Les percements peuvent aussi participer à l'harmonie d'ensemble. Ils contribuent à rompre la monotonie d'une façade, à lui donner du rythme ou de la verticalité.

// VOLUMES

La volumétrie générale, en accord avec l'échelle et l'architecture des bâtis traditionnels, doit rester simple, harmonieuse, avec des formes régulières. L'architecture contemporaine peut avoir sa place si elle réinterprète les codes de l'architecture traditionnelle.

// COULEURS ET MATÉRIAUX

La sobriété et la qualité de la finition doivent guider le choix des matériaux et des couleurs. Le projet, à terme, doit constituer un ensemble homogène, c'est pourquoi le nombre de matériaux et de couleurs est à limiter. Les matériaux en lien avec le patrimoine agricole local sont à privilégier autant que possible : des soubassements enduits, des bardages en bois ou en acier qui se patinent et se fondent dans le paysage, des menuiseries en bois ou métal. Les couleurs sombres permettent au bâtiment de se s'intégrer davantage dans le paysage. Attention aux couleurs claires et brillantes qui reflètent la lumière.

// TOITURE

La couverture constitue une cinquième façade visible de loin, c'est pourquoi elle doit faire l'objet de tous les soins. Les toitures à deux pans, symétriques ou asymétriques, et de couleur plus sombre que la couleur des façades s'intégreront mieux car elles font référence aux toitures traditionnelles. Les toitures à un pan sont à réserver aux volumes plus étroits et plus bas. Éviter les grands porte-à-faux ou auvents qui augmentent la prise au vent du bâtiment. Éviter également de mettre des panneaux translucides en toitures ou, si cela est indispensable, privilégier les bandes horizontales continues.

// GESTION DES EAUX PLUVIALES

Compte tenu des surfaces de toiture souvent très importantes dans les exploitations agricoles, il peut être intéressant de les utiliser pour récupérer, traiter et stocker l'eau de pluie pour différents usages : l'alimentation des abreuvoirs de l'élevage, le nettoyage des locaux, l'irrigation. Il existe plusieurs sortes de réserves : citernes et cuves enterrées, cuves de surface couvertes ou non, poches, réservoirs terrassés avec géomembrane et silos avec géomembrane...



Crédits photo : CAUE 17, Olivier Boé



Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Tél. : 05 46 31 71 90
contact@caue17.fr

85, boulevard de la République CS 81076
17076 La Rochelle cedex 09

www.caue17.fr

En savoir +

Consulter les fiches conseil du CAUE sur le site internet
www.caue17.fr (rubrique publications)

- Démarrer son projet : la réglementation
- Agrandir sa maison
- Clôtures et limites parcellaires
- Construire dans la pente
- L'intégration paysagère et architecturale des bâtiments agricoles

D. Le nuancier (valeur réglementaire)

Les couleurs doivent être choisies non seulement pour l'harmonie de la construction dans son ensemble mais aussi pour son harmonie avec les constructions voisines.

Pour les maçonneries et les couvertures les variations de couleur des constructions sont minimales.

Pour les menuiseries, les regroupements d'habitations sont souvent homogènes.

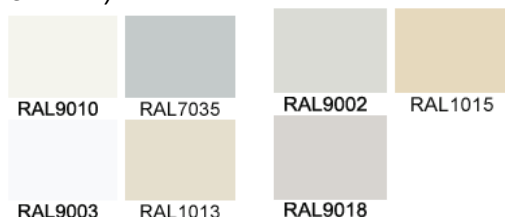
Un édifice public ou emblématique peut être différencié.

Les contrastes sont justifiés par la singularité de la construction : une hauteur plus importante, une situation particulière, des ouvertures différentes. Source : CAUE 17

Peinture des menuiseries

Les fenêtres

Les couleurs principalement utilisées en Saintonge (site de l'UDAP 17)



Les volets

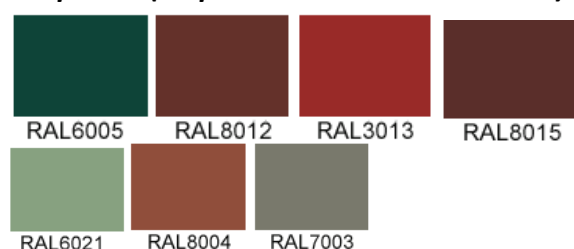
Les couleurs vives ainsi que les lasures sont à éviter,
Les finitions mates sont à préférer aux finitions satinées ou brillantes.



Autres exemples de couleurs



Les portes (en plus du nuancier des volets)



Les façades

Les enduits et badigeons

La couleur des enduits doit être adaptée à la typologie du bâti. De manière générale :

- les enduits traditionnels sont de couleur claire variant du blonde au léger ocre rose, afin de mettre en valeur la pâleur de la pierre de taille.
- sur les constructions neuves d'architecture non contemporaine, les enduits devront se rapprocher du ton pierre.



Exemple de variations

Les badigeons : réalisés au lait de chaux sont clairs mais peuvent être pigmentés d'une pointe d'ocre.

Les couleurs des bardages pour les bâtiments agricoles, d'activité ou techniques.

Palette double de couleurs pour les bardages et les couvertures des bâtiments agricoles et industriels.

L'aspect fini sera mat et les teintes trop claires sont exclues (blanc, beige, sable...). (source : UDAP 17)



Le bardage bois destiné aux habitations et à leurs dépendances peut être peint selon le nuancier ci-dessus ou pré-grisé, mais jamais vernis.

E. La palette végétale

La palette végétale : Elle est diversifiée et déterminée par les usages.

Que l'on se place dans une cour à usage agricole, un potager, un jardin de présentation de la façade ou un querreu, les végétaux sont choisis et dialoguent avec l'espace minéral. La mise en scène d'une façade, l'opacité ou la transparence sur un jardin sont des principes qui rythment et qualifient l'espace bâti. Leur négation serait préjudiciable pour l'identité des bourgs et villages

- Comme pour l'architecture, s'attacher à respecter l'existant en reprenant des essences locales adaptées au climat et représentatives de la région.
- Choisir les espèces pour leur qualité de volume, couleurs en fonction de leur implantation.
- Les haies de thuyas, lauriers divers, et autres conifères qui enferment trop fortement les jardins sont déconseillées.
- La plantation d'arbres de grand développement doit se faire sur des espaces adaptés pour en gérer la croissance.
- Avant de faire des choix, s'interroger sur le but recherché et ne pas hésiter à interroger des professionnels, paysagistes, pépiniéristes, notamment pour déterminer le bon état sanitaire des végétaux existants. Ils pourront également conseiller sur la taille qui est souvent négligée ou mal adaptée.

Source : CAUE



Exemple d'une haie diverse nouvellement plantée afin de créer un espace tampon entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.



Exemple d'une haie de haute tige, fournie, ancienne et constituée d'essences diverses assurant une véritable protection

Une liste d'essences recommandées est consultable au D. de l'OAP thématique n°3.



PRESCRIPTIONS TECHNIQUES RELATIVES À LA CONSTRUCTION ET À L'ENTRETIEN DES PONTONS DE PÊCHE AU CARRELET

CONSTRUCTION, RECONSTRUCTION, RÉPARATION, ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

construction, reconstruction

Les travaux de création de première installation ou de reconstruction doivent faire l'objet d'une déclaration préalable si la surface hors œuvre brute de la plate-forme est inférieure ou égale à 20 m² (cas courant) ou d'une demande de permis de construire si la surface hors œuvre brute de la plate-forme est supérieure à 20 m² (cas exceptionnel).

réparation

Les travaux de réparation partielle modifiant l'aspect ou les dimensions des installations doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

évaluation des incidences natura 2000

Le décret du 9 avril 2010 impose l'évaluation des incidences des occupations temporaires du domaine public lorsqu'il est localisé, en tout ou partie, sur un site Natura 2000. C'est le cas de la majeure partie du littoral charentais.

L'évaluation des incidences doit être proportionnée à l'importance de l'activité. Elle sera réalisée directement par le porteur de projet. Si une évaluation globale a été réalisée pour un secteur considéré, celle-ci pourra être utilisée.

Le dossier d'évaluation constitué pourra être sommaire si l'examen des incidences montre — au regard du *Code de l'environnement* — une absence de divergence par rapport aux prescriptions et orientations de protection du littoral.

À l'exception des percements nécessaires à l'ancrage des poteaux, aucun terrassement ne pourra être réalisé dans le terrain naturel (terre ou roche), y compris pour les accès qui seront réalisés par des ouvrages posés sur le terrain naturel. Leur réalisation ne pourra être entreprise

PRINCIPES DE CONSTRUCTION

1a passerelle

La passerelle d'accès sera discrète, aérienne. Elle ne devra pas avoir une largeur supérieure à 1 m. Elle sera munie d'un portillon empêchant l'accès du public. Le numéro d'identification devra être maintenu en bon état de lisibilité. Le plancher devra être en bois.

1a plate-forme

Sa surface de plancher hors œuvre brute ne devra pas dépasser 20 m² dans les cas courants. Elle ne devra pas avoir des dimensions disproportionnées.

1'abri

Il ne devra pas excéder 10 m² dans les cas courants. Il ne comportera pas de PVC, pas de tôle ondulée non peinte, ni de raccordement au réseau électrique. Il devra respecter l'intégration paysagère du site et utiliser des matériaux nobles. Sa toiture sera monopente ou bipente (< 10°).

1es poteaux

Ils seront en bois et ne porteront pas d'ancrage ou de renfort béton d'une hauteur visible supérieure à 30 cm.

1e haubannage

Le haubannage peut se réaliser par pieux ou câbles. Ils ne devront en aucun cas être agressifs et présenter un danger pour les usagers du littoral.

1es couleurs

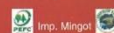
L'échantillonnage de différentes couleurs sur un même ponton de pêche au carrelet est à éviter. Les couleurs et les matériaux devront permettre une bonne intégration paysagère.

1'entretien

Les éléments métalliques, y compris les éventuels haubans, seront entretenus pour éviter l'oxydation, voire la destruction.

Les parties profondément oxydées seront remplacées ou supprimées afin de limiter le risque de danger. Les abords de proximité immédiate seront régulièrement entretenus. Les vestiges de poteaux, ainsi que tous les anciens matériaux, seront évacués dans les plus brefs délais, notamment en cas de destruction totale du ponton.

qu'après accord du service gestionnaire (DDTM). En cas de démolition ou d'abandon, le site devra impérativement être remis dans l'état naturel initial, conformément aux prescriptions de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime ou fluvial.



Imp. Mingot

G. La liste des immeubles intéressant identifiés protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Lieu-dit	références cadastrales	Rue	numéro
Balavoine	AO0373	Route Panoramique (V.C.n°19)	63
Balavoine	AO0409	Route Panoramique (V.C.n°19)	61
Barateau	AH0368,AH0367	Chemin du Vivier	3
Barateau	AH0377,AH0358, AH0362	Chemin du Chail / route de moirier	1
Barateau	AH0364	Chemin du Vivier	3
Barateau	AH0364	Impasse du Levant	3
Barateau	AH0361	Impasse du Levant	1
Barateau	AH0356	Chemin du Chail	5
Barateau	AH0355	Impasse du Levant	5
Barateau	AH0357	Chemin du Chail	3
bourg	AT0455,AT0454,AT0186,AT0188, AT0337, AT0338	(V.C.n°3) Rue des Emereaux / Rue du Pérat	1 à 7
bourg	AT0202,AT0203	(V.C.n°3) Rue des Emereaux	17
bourg	AT0206	(V.C.n°304) Rue Alcide Gaboriaux	9
bourg	AT0410	(V.C.n°3) Rue des Emereaux	20
bourg	AT0405	(V.C.n°3) Rue des Emereaux	18
bourg	AT0422	Imp. des Tourterelles	3
bourg	AT0192,AT0191	Imp. des Tourterelles	1
bourg	AT0125	Route du Pible	3
bourg	AT0126	Route du Pible	5
bourg	AT0348	Route du Pible	7
bourg	AT0129,AT0130	Route du Pible	5
bourg	AT0376	Imp. de Chez Rideau	5
bourg	AT0146	Rue des Alouettes	4
bourg	AT0139, AT0142,AT0478	Imp. de Chez Rideau	8, 10 et 12
bourg	AT0147	Imp. de Chez Rideau	6
bourg	AT0149,AT0152	Rue des Alouettes	1 et 3
bourg	AT0273	place de la mairie	2 à 10
bourg	AT0283	(R.D.n°145) Rue Saint-Vincent	11
bourg	AT0284	(R.D.n°145) Rue Saint-Vincent	17
bourg	AT0262	(R.D.n°145) Rue Saint-Vincent	20
bourg	AT0261	Rue de la Poste (V.C.n°305)	4
bourg	AT0235	(V.C.n°304) Rue Alcide Gaboriaux	19
bourg	AT0230,AT0449,AT0447	(V.C.n°304) Rue Alcide Gaboriaux	15, 15b
bourg	AT0220,AT0219,AT0218,AT0215, AT0217,AT0216	(R.D.n°145) Rue Saint-Vincent	6a
bourg	AT0268	Imp. de l'Abattoir/ place des anciens combattants	4
bourg	AT0050	Rue de la Poste (V.C.n°305)	15
bourg	AT0046	Rue de la Poste (V.C.n°305)	9
bourg	AT0044	Rue de la Poste (V.C.n°305)	5
bourg	AT0043	rue de la Panification / Rue de la Poste (V.C.n°305)	3
bourg	AT0245	Rue Alcide Gaboriaux	27
bourg	AT0273	(R.D.n°145) Rue Saint-Vincent	2 à 10
bourg	AT0255	Rue de la Poste (V.C.n°305)	8a et 8b
bourg	AT0352	Rue Alcide Gaboriaux	15

Lieu-dit	références cadastrales	Rue	numéro
bourg	AT0003	Rue du Presbytère	3
bourg	AT0005	Rue du Presbytère	7
bourg	AT0004	Impasse du Sabotier	5
bourg	AT0495	(R.D.n°145) Rue Saint-Vincent	21
bourg	AT0038	(R.D.n°145) Rue Saint-Vincent	22
bourg	AT0306,AT0307	place de l'église St Michel	4
bourg	AT0302	Rue de la Panification	3
bourg	AT0040,AT0043	Rue de la Panification	2
bourg	AT0395	Rue du Presbytère	
bourg	AT0042	Forges Rue des	8
bourg	AT0304	Rue de la Panification	6
bourg	AT0036	place de l'Eglise	2
bourg	AT0499	(R.D.n°145) Rue Saint-Vincent	15
bourg	AT0465,AT0484	(R.D.n°145) Rue Saint-Vincent	8b
bourg	AT0222	(R.D.n°145) Rue Saint-Vincent	10
bourg	AT0221,AT0222	(R.D.n°145) Rue Saint-Vincent	8a
bourg	AT0430,AT0026	Impasse du Sabotier	8
bourg	AT0441	Imp. de la Canetille	3
bourg	AT0055	Imp. de l'Albizia (V.C.n°304) Rue Alcide Gaboriaux	22
bourg	AT0102,AT0100	(V.C.n°304) Rue Alcide Gaboriaux	16
bourg	AT0300	Imp. de la Canetille	1
bourg	AT0096	Imp. de la Canetille	1
bourg	AT0241	(V.C.n°304) Rue Alcide Gaboriaux	25
bourg	AT0236	(V.C.n°304) Rue Alcide Gaboriaux	21
bourg	AT0239	(V.C.n°304) Rue Alcide Gaboriaux	23
bourg	AT0351	(V.C.n°304) Rue Alcide Gaboriaux	17
bourg	AT0054	rue de la Poste	17
bourg	AT0016	Impasse du Sabotier	9
bourg	AT0018,AT0021	Chemin de la Ligne (C.R.n°12)	3
bourg	AT0019	Rue du Presbytère	17
bourg	AT0020	Rue du Presbytère	15
bourg	AT0069	(V.C.n°304) Rue Alcide Gaboriaux	28
bourg	AT0003,AT0004,AT0006,AT0359	Impasse du Sabotier	3
bourg	AT0377	Rue du Presbytère	9
bourg	AT0451, 0453	(V.C.n°304) Rue Alcide Gaboriaux	15 (13 ?)
Chez Coutant	AR0704	Chemin de Chez Coutant	11
Chez Coutant	AR0448	Chemin de Chez Coutant	7
Chez Glémet	AO0376	Rue de Chez Glemet	8
Chez Glémet	AO0407	Rue de Chez Glemet	9
Chez Glémet	AO0215	Rue de Chez Glemet	11
Chez Moquet	ZK0021	Route de Chez Moquet	27
Chez Moquet	AK0058	Chemin des Faures / route de Chez Moquet	28
Chez Moquet	AK0043,AK0455,AK0484	Impasse du Ruisseau	3
Chez Morin	AD0372,AD0378	Imp des Lilas	4
Chez Morin	AD0247,AD0246	Chez Morin (V.C. n°13) Route de	27
Chez Morin	AD0266,AD0403	(C.R.n°19) Route de Chez Morin	36A et B
Chez Perroton	AR0716	route de Chez Maubert	156
Chez Perroton	AR0720	route de Chez Maubert	154
Chez Pinier	AP0490,AP0467	Route des Pelletières	36

Lieu-dit	références cadastrales	Rue	numéro
Chez Pinier	AP0170,AP0462	Imp. du Pinier	8
Chez Pinier	AP0468	Imp. du Pinier	10
Chez Thibault	AP0500	Imp. de Chez Thibault	11
Chez Thibault	AP0464	Imp. de Chez Thibault	15
Chez Thibault	AP0254	Imp. de Chez Thibault	17
Colas Renaud	AS0412	Impasse de Colas Renaud	62
Galard	AB0147	Chemin de Galard / route de Royan	24
Galard	ZC0057	route de Royan	51
Graveteau	AS0448	(V.C.n°10) Route de Terre Fume	23
La Balinière	AR0123,AR0124	Balinière Impasse de la	15 et 17
La Balinière	AR0124	Balinière Impasse de la	17
La Balinière	AR0129	Balinière Impasse de la	18
La Balinière	AR0126	Balinière Impasse de la	23
La Balinière	AR0628	Balinière Impasse de la	19
La Balinière	AR0629	Balinière Impasse de la	21
La Basse Côte	AP0068	de Creux Chemin Piqueboeuf	4
La Basse Côte	AP0067	de Creux Chemin Piqueboeuf	6
La Cigogne	AL0180	(V.C.n°2) des Route Pierrières	72a et 72b
La Cigogne	AL0122	Mare la de Rue	1
La Cigogne	AL0175	Mare la de Rue	3
La Cigogne	AL0121	Mare la de Rue	2
La Daugatrie	AR0609	Maubert de Port Route (R.D.n°247)	176
La Daugatrie	AR0584	Route de l'Estuaire	9
La Daugatrie	AR0593	route de Port Maubert	179
La Daugatrie	AR0608	Maubert de Port Route (R.D.n°247)	177
La Daugatrie	AR0600	rue des Hérons	4
La Daugatrie	AR0599	rue des Hérons	6
La Daugatrie	AR0612	Maubert de Port Route (R.D.n°247)	172
La Grande Motte	ZM0003,AM0273,AM0274	(C.R.n°53) Rue de la Grande Motte	36 et 38
La Grande Motte	AI0452	du Rue Lavoir	10
La Grande Motte	AI0252	(C.R.n°53) Rue de la Grande Motte	35
La Grande Motte	AI0257	(VC.n°18) Rue de la Grande Motte	23
La Grande Motte	AI0253	Rue du Lavoir (C.R.n°58)	2
La Grande Motte	AI0256	Rue de la Grande Motte	25
La Grande Motte	AI0230	(C.R.n°53) Rue de la Grande Motte / rue du Lavoir	23
La Grande Motte	AI0233	(C.R.n°59) Rue du Lavoir	22
La Grande Motte	ZR0007	(VC.n°18) Rue de la Grande Motte	32
la Grande Motte	ZR0007	Rue de la Grande Motte	32
La Haute Côte	AP0075	route des Pelletières	10a et 10b
La Haute Côte	AP0502	de Creux Chemin Piqueboeuf	2
La Noue	AR0684	Impasse des Chenevis	8
La Noue	AR0671	Impasse des Chenevis	7
La Noue	AR0672, AR0726, AR0728	Impasse des Chenevis	9
La Noue	AR0690	Rue de la Noue (V.C.n°6)	7
La Noue	AR0390	Rue de la Noue (V.C.n°6)	12
La Noue	AR0381	Rue de la Noue (V.C.n°6)	3
La Petite Motte	AM0295	Rue de l'Hommeraie	12
La Petite Motte	AM0062, AM0061	Rue des Jardins	7
La Petite Motte	AM0079,AM0080,AM0081	Rue du Cordier	5
La Petite Motte	AM0100	Souterrain du Rue	4
La Petite Motte	AM0316	Chemin de la Cave	3
La Petite Motte	AM0064,AM0065	Route des Ragannes	15

Lieu-dit	références cadastrales	Rue	numéro
La Petite Motte	AM0064	Route des Ragannes	17
La Petite Motte	AM0082,AM0083	Souterrain du Rue	17
La Petite Motte	AM0303	(C.R.n°53) Rue de la Grande Motte	40
La Petite Motte	AM0007	Imp du Tilleul	2
La Petite Motte	AM0009	(C.R.n°53) Rue de la Grande Motte	44
La Petite Motte	AM0008	Imp du Tilleul	1
La Petite Motte	AM0010	(C.R.n°53) Rue de la Grande Motte	3
Le Chavant	ZC0014	(C.R.n°10) Route de Chavant	77
Le Géry	AP466,AP467,AP0506,AP0505	Route du Géry	3 A et 3 B
Le Pible (château)	AI0074,AI0072, AI0505, AI0506	impasse du Puits	
Le Sap	AS0341	Rue du Moulin à Eau	6 et 8
Le Sap	AS0318	Fontaine Imp. de la	7
Le Sap	AS0405	Fontaine Imp. de la	8
Le Sap	AS0452	Fontaine Imp. de la	5
Le Sap	AS0326	Fontaine Imp. de la	6
Le Sap	AS0328	Fontaine Imp. de la	4
Le Sap	AS0327	Fontaine Imp. de la	4
Le Sap	AS0330,AS0329	Fontaine Imp. de la	2
Le Sap	AS0342	Rue du Moulin à Eau	10
Le Sap	AS0338	du Sap Route	132
Le Sap	AS0421	du Sap Route	136
Les Ebeaupins	AP0049	Rue des Ebeaupins	20
Les Ebeaupins	AP0050	Rue des Ebeaupins	18
Les Ebeaupins	AP0012	L'Estuaire de Route	84
Les Ebeaupins	AP0011	Rue des Ebeaupins	8
Les Ebeaupins	AP0425	Rue des Ebeaupins	11
Les Ebeaupins	AP0024	L'Estuaire de Route	90
Les Mauvillains	AO0176	Impasse des Pecheurs	7
Les Mauvillains	AO0333	Impasse des Pecheurs	12
Les Mauvillains	AO0332	Impasse des Pecheurs	10
Les Rivalards	AK0354	route des Rivalards	1a et 1b
Les Rivalards	AL0024	Imp. de la Couturière	3
Les Rivalards	AL0031	Impasse des Rosiers	7
Les Rivalards	AL0023	Impasse des Rosiers	8
Les Rivalards	AL0038	Route des Rivalards	14c
Les Rivalards	AL0037	Route des Rivalards	14a, 14b
Les Rivalards	AL0019	Impasse des Rosiers / Impasse des Géraniums	1
Les Rivalards	AL0015,AL0014	Impasse des Géraniums	4
Les Rivalards	AL0014	Impasse des Géraniums	2a, 2b
Les Rivalards	AL0022	Impasse des Rosiers	6
Les Vidaillères	AE0295,AE0095,AE0275	(CR n°26) Ch. des Vidaillères	4
Les Vidaillères	AE0273,AE0281,AE0095,AE0275	Chemin des Vidaillères	6
L'Homme Chût	AB0094	Imp. de l'Homme Chut	6
L'Homme Chût	AB0095	route de Chavant	8
L'Homme Chût	AB0083,AB0084	Imp. de l'Homme Chut	9
L'Homme Chût	AB0224	Route de Royan (R.D.n°145)	101
Moinier	AH0393	de Moinier Route	39
Moinier	AH0277	de Moinier Route	40
Moinier	ZI0074,AH0196	de Moinier Route	37
Morisset	AI0445	Route du Temple de Morisset	26

Lieu-dit	références cadastrales	Rue	numéro
Morisset	AI0094	Impasse du Puits	3
Morisset	AI0463	Impasse du Puits	4
Morisset	AI0087	Route du Temple de Morisset	18
Morisset	AI0090	Impasse du Puits	6
Morisset	AH0009	Route du Temple de Morisset	23
Motard	AR0467,AR0466	Route du Géry	3a et 3b
Motard	AR0478	Route de Port Maubert (R.D.n°145)	
Moulin Biron	AC0046	V.C. n°17612 de la R.D. n°176145 au Moulin de Biron	3
Moulin Biron	AC0045	V.C. n°17612 de la R.D. n°176145 au Moulin de Biron	5
Moulin Biron	ZD0046	V.C. n°17612 de la R.D. n°176145 au Moulin de Biron	15
Moulin Biron	ZD0048	V.C. n°17612 de la R.D. n°176145 au Moulin de Biron	15
Moulin de la Bertonnière	ZD0006	chemin de la Bertonnière	20
Bertonnière	AC0092,AC0260, AC0261	chemin de la Bertonnière	2 et 4
Bertonnière	AC0093	chemin de la Bertonnière	6
Romaneau	AN0060, AN0058, AN0062	(V.C.n°1) Route du Sap	7
Saint Nicolas	AP0347	Balsamines des Imp.	5
Saint Nicolas	AP0346	Route de l'Estuaire	130
Saint Nicolas	AP0345	Balsamines des Imp.	3
Saint Nicolas	AP0349	Rue de la Chapelle	2
Saint Nicolas	AP0348	Balsamines des Imp.	2
Saint Nicolas	AP0454	Rue de la Chapelle	7
Saint Nicolas	AP0350	Rue de la Chapelle	4
Saint Nicolas	AP0356	Chemin de la Chaussée	2
Terre Fume	AB0180,AB0215	Route de Terre Fume (C.R.n°2)	106
Terre Fume	AB0176	Route de Terre Fume	99 et 101

H. La liste des bâtiments pouvant changer de destination, identifiés au titre de l'article L 151-11-2° du code de l'urbanisme

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'art. L.151-11-2° du C.U. sont identifiés au plan par un aplat bleu.

Lieu-dit	Références cadastrales	
Mauvillains	AO	0177
Chez Coutant	AR	0448
Chez Motard	AR	0478
Chez Motard	AR	0478
La Noue	AR	0373
La Noue	AR	0373
La Noue	AR	0374
Le Sap	AS	0398
Les Vidallières	AE	0282
Saint Nicolas	AP	0455
La Daugaterie	AR	0593
La Daugaterie	AR	0591
La Daugaterie	AR	0598
Les Beaupins	AP	0048
Chez Morin	AD	265
Chez Morin	AD	0389

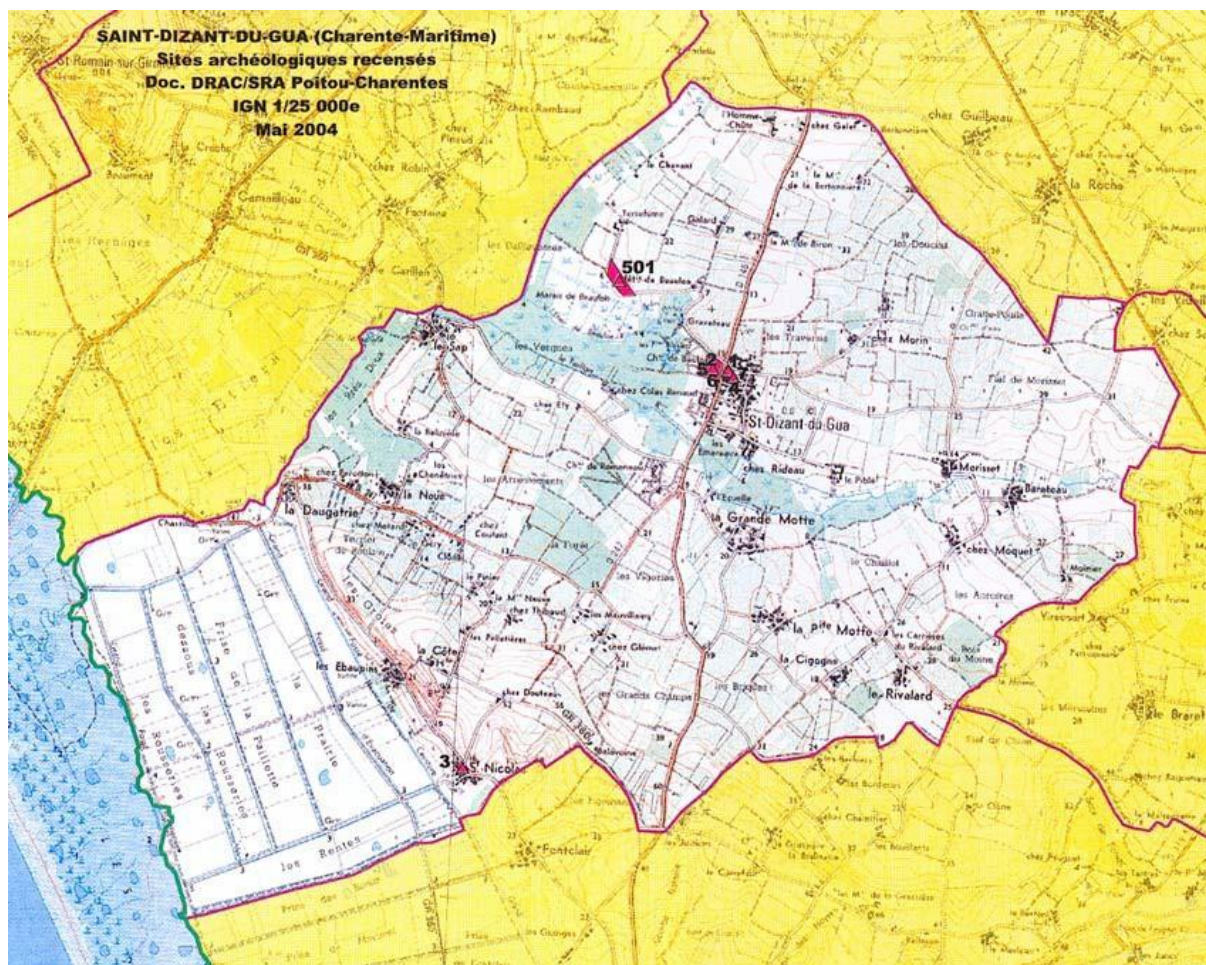
I. Archéologie

Huit entités archéologiques sont recensées sur le territoire de St-Dizant-du-Gua, en l'état des connaissances :

1. L'ancien cimetière de l'église St-Michel (Moyen Age classique)
2. Le cimetière gallo-romain sur le site du Château de Beaulon
3. La chapelle St-Nicolas-e-Grave (Moyen Age)
4. L'église St-Michel (Moyen Age classique)
5. Un souterrain du Moyen Age au Château de Beaulon
6. Château de Beaulon (manoir de l'époque moderne)
7. Nécropole, rue du Presbytère (Gallo-romain – Moyen-Age)
- 501 Enclos du néolithique, à la Métairie de Beaulon

Cette liste n'est pas à considérer comme exhaustive.

Les découvertes fortuites possibles et leur dégradation sont cadrées par l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941, portant règlement des fouilles archéologiques. Cette réserve est valable sur tout le territoire de la commune.



J. Carte des canalisations d'eau potable de diamètre supérieur à 100 mm (Eau17)



Source : Eau 17, 04/2024

K. Risques littoraux – PAC ETAT 05/06/2024

Voir annexe complète k du règlement : *Porter à connaissance relatif à la prise en compte des risques submersion marine dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) et les actes d'occupation des sols des communes de Barzan à Saint Sorlin de Conac (bassin Sud de l'Estuaire de la Gironde)*

SAINT-DIZANT-DU-GUA

REGLEMENT P.L.U.

Dossier d'APPROBATION