

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

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

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

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

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

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

Composition des zones A Urbaniser :

- AU** Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
Dont :
AUa : Secteur de La Pommerrette dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'arrêt de l'activité agricole
1AU : Secteur de réserve foncière dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU

Descriptif des zones A Urbaniser :

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

Les zones AU font, pour la plupart, l'objet d'orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans l'esprit, dont les principes d'aménagement figurent à la pièce n°3 du même nom. Le règlement et le plan de zonage fixent également certains principes d'aménagement (plantations à réaliser, sentiers à réaliser).

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

Les zones AU de La Perauderie et de Beillant-Est sont situées en zone de saisine B (d'un seuil de terrain supérieur à 1000 m²) au titre de l'archéologie préventive.

Les zones AU à vocation principale d'habitat comprennent :

- **Le secteur AUa** qui correspond à la zone AU de La Pommerrette dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'arrêt de l'activité agricole (activité d'élevage nécessitant la préservation d'un cordon sanitaire).
- **Des secteurs 1AU** qui correspondent à des réserves foncières situées au sud du hameau de Beillant et à la Perauderie, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU (par modification de l'article 14 qui institue un COS nul). Les secteurs 1AU de Beillant sont situés en zone de saisine B au titre de l'archéologie préventive.

Rappels :

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

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint Sever de Saintonge – Pièce n°5 Règlement – Dossier approuvé

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

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

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

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

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

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

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

TRAVAUX, INSTALLATIONS□□ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

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

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

Ces listes sont consultables sur le site : www.legifrance.gouv.fr à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

- **L'édification des clôtures** (autres que les clôtures agricoles et forestières) est soumise à déclaration préalable (article R. 421 12 du Code de l'Urbanisme) sur toute la commune (décision prise après délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2007), sous réserve du maintien de cette décision municipale.

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

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

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

- Les constructions isolées ou groupement d'habitation qui ne sont pas autorisés sous condition à l'article 2.
- Les installations à usage industriel, classées ou non.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- Les activités artisanales, exceptées celles autorisées sous condition à l'article 2.
- Les installations et bâtiments agricoles.

TRAVAUX, INSTALLATIONS□□ET AMENAGEMENTS AUTRES QUE CEUX EXECUTES SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

- Les lotissements ou groupements d'habitation de moins de cinq logements, excepté s'il s'agit de la construction de logements locatifs publics, semi-publics ou privés conventionnés. **Cette prescription d'un nombre minimum de logements ne s'applique pas au secteur AUa.**
- Les activités artisanales et industrielles excepté les activités isolées bien intégrées dans le secteur urbain (bruit, odeur, aspect visuel...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.

Plan Local d'Urbanisme de Saint Sever de Saintonge – Pièce n°5 Règlement – Dossier approuvé

- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.
- Le stationnement plus de trois mois de caravanes ou de mobil-home isolés sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non.
- Les terrains de camping – caravanage.
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel ou dans le cadre d'un lotissement ou opération groupée .

Dans le secteur AUa uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol tant que l'activité agricole d'élevage adjacente au secteur AUa est en cours d'activité.

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

Dans les zones AU, excepté dans le secteur AUa :

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

Dans le secteur AUa uniquement :

- Les constructions (y compris les constructions réalisées hors procédure de lotissement ou d'opération groupée) seront autorisées uniquement :
 - après arrêt complet de l'activité agricole d'élevage adjacente au secteur,
 - après équipement en réseaux des voies de dessertes adjacentes au secteur,
 - et sous réserve du respect des orientations d'aménagement (voir pièce n°3).

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 Accès et voirie

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

Accès

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

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

Dans le secteur AUa uniquement :

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, pas plus de deux accès à la parcelle 163 ne seront autorisés sur la rue du Grand Village.

Voirie

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

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les véhicules de service devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour (par une seule manœuvre en marche arrière).
- Pour les voies de desserte des zones AU, il est recommandé une largeur réduite de chaussée en vue de limiter la place de la voiture au profit de modes de circulations doux, de traitements paysagers ou de traitements de retenue des eaux de ruissellement. Cette largeur doit cependant rester adaptée à l'opération projetée ainsi qu'aux opérations futures en cas de réalisations en plusieurs tranches.

Chemins piétons

- Les sentiers piétons à maintenir ou à réaliser figurant sur le plan de zonage doivent être pris en considération dans les projets d'aménagement (aménagement des sentiers, accès laissés libres). Leur tracé peut néanmoins évoluer en fonction de la configuration des projets.

Article AU 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Eaux usées

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

Eaux pluviales

1. Dans tous les cas

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

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

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

3. Pour les constructions individuelles

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

- Soit rejet dans un réseau collecteur d'eaux pluviales, spécifique à l'opération et dimensionné à cet effet.

Plan Local d'Urbanisme de Saint Sever de Saintonge – Pièce n°5 Règlement – Dossier approuvé

- Soit traitement sur la parcelle, avec un dispositif adapté à l'opération et au terrain (puits perdus...). Il est fortement recommandé la mise en place d'un dispositif de stockage des eaux de pluie en vue de l'arrosage du jardin (bac de stockage).

Télécommunication et électricité

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

Défense incendie

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

Article AU 5 Superficie minimale des terrains

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

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

- *L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. En cas de desserte d'un terrain par une voie privée, on parlera de limite.*
- *Les distances de retrait maximale prévues dans le présent règlement s'appliquent à la limite de tout ou partie de la façade donnant sur la rue (et non à l'ensemble de l'emprise de la construction).*
- *L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et à la mise en valeur de la structure urbaine locale et doit privilégier une bonne exposition par rapport au soleil dans un souci d'économies d'énergies (voir également prescriptions de l'article 11 au chapitre « implantation et accroche de la construction sur le terrain »). Voir illustrations dans le document de recommandation annexé au PLU.*
- *Dans les lotissements et groupements d'habitations, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant l'article 6. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.*
- *Par « constructions de second rang », on entend les constructions implantées sur des parcelles en recul de l'alignement du domaine public ou à l'arrière de terrains déjà bâtis en bordure de voie.*
- En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles seront édifiées avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Pour les autres voies et dans le but de maintenir une certaine densité, les constructions nouvelles seront édifiées soit :
 - à l'alignement (ou en limite) des voies existantes ou à créer en façade ou en pignon,
 - soit avec un retrait n'excédant pas 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.
- Les constructions de second rang sont autorisées. Dans ce cas, l'implantation reste libre sous réserve d'une bonne insertion à la typologie bâtie.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, un retrait supérieur pourra être autorisé :
 - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe du règlement*),
 - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées,
 - pour les équipements publics,
 - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Pour les groupes d'habitations réalisés sur une parcelle bordant une voie ou emprise publique, la règle générale s'appliquera pour les constructions les plus proches de la voie et pour les autres, on appliquera la règle des constructions de second rang.

Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

Article AU 9 Emprise au sol des constructions

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

Article AU 10 Hauteur maximale des constructions

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

- La hauteur des constructions neuves ne peut excéder un étage plus combles aménagées sur rez-de-chaussée sans dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de disposition particulière pour les petits appendices techniques jugés nécessaires à des activités économiques autorisées (cheminées, antennes...) ainsi que pour les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif (dont activité ferroviaire).
- La hauteur des garages isolés n'excédera pas 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les règles de hauteur des clôtures, voir article 11.

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

Rappels

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

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

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

Implantation et accroche de la construction dans le terrain

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

En lotissement « dense » ou en opération groupée : privilégier les implantations au nu des constructions voisines et les implantations en bordure ou proche de la voie afin de conforter le caractère urbain ou villageois.

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

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

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

Tertres, remblais, plateforme, caves :

- Les constructions sur tertres ou plateformes surélevées sont strictement interdites, excepté dans les secteurs très humides.

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

- Les caves sont autorisées.

Terrasses

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

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

Volumes

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

- Les effets de tour seront interdits.

- Les petits volumes décrochés et arcades seront évités.

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

Toiture

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

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

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

- Les tuiles doivent respecter les teintes mélangées anciennes.

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

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

Ouvertures et menuiseries

Proportions et agencements

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

Volets et portes

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

- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

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

Couleurs

- Les menuiseries, les portes et les volets seront de couleur traditionnelle lumineuse (mais non criarde) appartenant à la gamme des blancs cassés, gris clair, vert passé ou bleu gris... (voir gamme de couleur dans les fiches conseil du CAUE).

- Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.

Enduits, matériaux de façades

- L'emploi à nu de tôle galvanisée, de matériaux préfabriqués tels que briques creuses, parpaings, de placage sont interdits.

Plan Local d'Urbanisme de Saint Sever de Saintonge – Pièce n°5 Règlement – Dossier approuvé

- Les enduits seront de couleur ton pierre de pays et de finition "taloché lissé" ou "gratté fin".
- Les enduits de couleurs vives et foncées sont interdits.
- Les pastiches et autres effets de style ainsi que les enduits volontairement trop grossiers sont interdits.
- Les bardages et extensions en bois sont autorisés. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions en bois sont autorisées sous réserve de respecter un projet architectural contemporain de qualité. Le ton « bois » artificiel (lasures ou peintures marron foncé) n'est pas autorisé.
- Les constructions de type « chalets » et les façades composées de rondins en bois sont interdits.
- Les bardages métalliques sont interdits.

Clôtures (exceptés les portails)

L'aspect extérieur de la clôture a une importance majeure dans le sens où c'est le premier élément visible depuis l'espace public. La simplicité dans l'emploi de matériaux maçonnés associés à des végétaux est recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...). Il n'y a pas d'obligation de se clore.

- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- De manière générale, les effets de style, les compositions sophistiquées et artificielles sont interdits.

*** Les clôtures sur rue**

Elles seront constituées soit :

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

Dans le secteur AUa uniquement et conformément aux orientations d'aménagement, les clôtures donnant sur les rues du Grand Village et l'Allée du Bois des Côtes seront traitées par des haies bocagères. Un grillage discret pourra être confondu dans la haie.

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

Elles seront constituées soit :

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

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

Elles seront constituées soit :

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

Portails neufs (dont piliers)

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

Constructions annexes (garages, abris, locaux techniques) / voir liste en annexe du règlement

- Les constructions annexes couvertes doivent comporter des pentes comprises entre 25 et 35 % couvertes avec les mêmes tuiles que celles référencées pour l'habitation.
- Les murs (à l'exception des murs en pierre de pays) doivent être recouverts d'un enduit ton pierre de pays ou d'un bardage en bois.

- Pour les petits abris et locaux techniques de moins de 9m² de SHOB, les bardages métalliques sont autorisés à condition de les masquer par un écran végétal.
- Les constructions annexes doivent avoir une implantation et un aspect discrets et ne doivent pas dénaturer, par leur aspect extérieur ou leur position, un immeuble ancien.

Constructions de bâtiments d'activité

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

Article AU 12 Réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.
- Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.
- Les règles internes aux lotissements pourront favoriser les regroupements de places de stationnement localisés en entrée d'opération et/ou intégrés au paysage (parkings paysagers) plutôt que d'imposer un minimum de places sur chaque lot privatif. Leur localisation devra permettre d'atténuer la place de la voiture dans le paysage urbain, visuellement et en termes d'usage en favorisant les déplacements doux.
- Les revêtements poreux (permettant de limiter les surfaces imperméabilisées) et la plantation d'arbres seront favorisés pour les parkings collectifs.

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

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

Plantations existantes :

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

- Les vergers, haies et bosquets qui permettent une meilleure intégration des espaces bâtis, et **plus particulièrement ceux identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe du règlement).**

Haies (clôtures) / voir essences recommandées en annexe du règlement :

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

- Les plantations de haies opaques et mono-spécifiques (une seule essence) constituées de thuyas, de cyprès ou de lauriers sont interdites.

Plantations nouvelles au sein des parcelles privées / voir essences recommandées en annexe du règlement :

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

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

Plantations à réaliser figurant au plan de zonage privées / voir essences recommandées en annexe du règlement :

Les plantations à réaliser figurant au plan de zonage doivent se composer de haies champêtres ou de bandes boisées (d'une largeur minimale de 5 mètres) composées d'essences locales et / ou diversifiées mêlant essences caduques et persistantes. Le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits.

Espaces verts collectifs / accotements des voies :

- Dans les opérations de plus de cinq logements, un traitement paysager de l'ensemble est imposé. Il doit participer à la qualité esthétique et fonctionnelle de l'opération : espaces verts communs d'agrément qui incitent à la rencontre et à l'échange, traitement paysager des accotements des voies ou des zones de stationnement adaptés aux usages (piétons, cycles, voiture...), insertion des constructions, y compris des équipements (éclairage public, boîtes aux lettres, locaux poubelles...), gestion naturelle de l'assainissement pluvial...
- Les aménagements doivent rester les plus simples et naturels possibles, sans utilisation abusive de mobilier urbain.
- Les plantations hors sol sont à limiter.
- Les essences pérennes doivent être préférées aux essences annuelles ou saisonnières qui demandent beaucoup d'entretien.
- Les essences exotiques sont à proscrire, exceptées celles traditionnellement utilisées aux abords des bâtiments anciens de la commune.
- L'engazonnement et les plantations (fleurissement vernaculaires, arbustes / voir liste de végétaux en annexe du règlement) en pieds de murs ou limite de terrain (accotements des voies) sont recommandés et contribuent fortement à l'embellissement des quartiers résidentiels contemporains.
- L'aménagement des espaces libres publics doit favoriser le maintien et le développement des surfaces engazonnées en vue notamment de favoriser la rétention des eaux de ruissellement.
- Les techniques alternatives d'assainissement pluvial de type bassin de rétention, noues et haies paysagés seront privilégiées.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article AU 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Dans les zones AU, excepté dans le secteur 1AU :

Il n'est pas institué de COS.

Dans le secteur 1 AU uniquement :

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

Cet article devra être modifié pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

