

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

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

#### Composition des zones urbaines :

- U Zones urbaines équipées ou en cours d'urbanisation**
  - Ud : Secteurs liés à des équipements publics, d'intérêt collectif ou de loisir**
    - Dont :
    - Udi : Sous-secteur inondable situé en zone bleue**
    - Udj : Sous-secteur inondable situé en zone rouge**
  - Ui : Secteur inondable situé en zone bleue**
  - Uj : Secteur inondable situé en zone rouge**
  - Uf : Secteur à vocation d'activité ferroviaire**
  - Us : Secteur soumis à des règles de superficie et d'accès**

#### Descriptif des zones urbaines :

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

Ces zones se composent à la fois du bâti ancien de la commune, d'une grande richesse et d'une grande diversité typologique, ainsi que des constructions contemporaines.

Le règlement s'attache donc au respect de la typologie du patrimoine bâti dans les règles sur l'aspect extérieur (article 11) et sur le traitement des abords des constructions (articles 13) afin de préserver les composantes paysagères des différents villages (vergers, plantations). Il encadre également les règles sur les constructions neuves afin d'éviter un gaspillage des terrains constructibles par un encadrement des règles d'implantation par rapport aux voies (article 6).

L'ensemble des zones U situées dans la partie nord et agglomérée est délimité en zone d'assainissement collectif.

Certains ensembles bâtis de qualité paysagère et patrimoniale sont identifiés et protégés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière dont les objectifs de conservation ou de restauration sont présentés en annexe 8.

#### **Les zones U comprennent quatre secteurs, dont un sous-secteur :**

- **Le secteur Ud** correspond à la zone d'équipements publics, d'intérêt collectif et de loisir des « quatre routes ». Ce secteur comprend la salle des fêtes et des équipements de sports. L'implantation future d'un multi-services y est prévue dans le bâtiment de la Poste (voir PADD).

Le secteur Ud comprend un **sous-secteur Udi** situé en zone inondable bleue (aléa faible) et un **sous-secteur Udj** situé en zone inondable rouge (aléa fort) qui soumettent donc les projets à des règles particulières.

- **Les secteurs inondables Ui** situé en zone bleue (aléa faible) et **Uj** situés en zone rouge (Aléa fort) correspondent aux zones habitées inondables dont la réglementation est encadrée par le Plan de Prévention des Risques Inondation dont l'objectif est de ne pas accroître la population dans les zones vulnérables et de laisser libre le champ d'épandage des crues.

- **Le secteur Uf** correspond à la zone d'activité ferroviaire situé dans le secteur de Beillant.

- **Le secteur Us** correspond à un secteur constructible situé en partie Est de l'agglomération en bordure de la route départementale n°128 soumis à des règles de superficies (article 5) et d'accès (article 3) destinées à limiter le nombre d'accès sur la voie et à maintenir une densité modérée compte tenu de la grande qualité paysagère du secteur. Un COS de 0,25 y est également institué.

**Rappels :**

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

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

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

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

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

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

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

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

TRAVAUX, 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](http://www.legifrance.gouv.fr) à : Codes puis, Code de l'Urbanisme, puis Partie Réglementaire

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

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

- **Le permis de démolir** s'applique pour les éléments identifiés en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

- 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 U 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 installations à usage industriel, classées ou non au titre des ICPE.
- Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) non compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.
- Les activités artisanales, exceptées celles autorisées sous condition à l'article 2.
- Les nouvelles installations d'exploitations agricoles.

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

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les parcs d'attractions (d'une durée de plus de trois mois), les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs, excepté dans le secteur Ud.
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées sur parcelles non bâties, qu'elles soient privées ou non, excepté dans le secteur Uf.
- Les terrains de camping – caravanage, excepté dans le secteur Ud
- Les dépôts isolés de déchets (vieilles ferrailles, vieilles voitures, pneus usés, gravats) exceptés ceux prévus spécifiquement par la collectivité compétente et à l'exception du secteur Uf.
- Les éoliennes, exceptées celles destinées à un usage individuel.

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

#### **Dans les zones U, excepté dans les secteurs Uf, Ud, Udi, Udj, Ui et Uj :**

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

#### **Dans les zones Ud uniquement :**

Seules sont autorisées :

- Les occupations et utilisations liées à des équipements publics, d'intérêt collectif ou de loisir.
- Les activités commerciales qui ont un lien avec la vocation de la zone (multi-service, commerce de proximité, vente ou service en lien avec une activité de loisir...).

#### **Dans les zones Ui et Udi (zones bleues) uniquement :**

Seules sont autorisées :

L'aménagement (y compris les changements de destination pour la création d'activités commerciales, artisanales et de service) et l'extension mesurée de constructions existantes à condition que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence et à condition de ne pas créer de logement nouveau,

La restructuration des établissements sensibles existants (écoles, santé) dans le volume existant sous réserve que les travaux réduisent ou n'aggravent pas la vulnérabilité des personnes et des biens et à condition que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence.

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

Les bâtiments annexes sous réserve de leur mise hors d'eau, à condition que les constructions principales soient situées sur la même unité foncière et dans la limite d'une emprise au sol maximum de 30 m<sup>2</sup> et de 50 % de la superficie de l'unité foncière. En outre, le niveau de plancher des garages devra être situé au-dessus de la cote de référence.

Les piscines à condition que les aménagements du sol restent au niveau du terrain naturel. Les déblais provenant du creusement du bassin seront, en totalité évacués hors de la zone inondable.

Les aires de stationnement non couvertes au niveau du sol naturel sous réserve de dispositifs visant à limiter l'imperméabilisation des sols et sous réserve du maintien d'un accès permettant l'évacuation avant submersion et du maintien des moyens de mobilité des véhicules et engins.

Les reconstructions après sinistre sous réserve que la démolition ne soit pas liée au risque d'inondation et à condition que le 1er niveau de plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au dessus de la cote de référence.

Les clôtures à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Tout travaux destinés à diminuer le risque d'inondation.

Les autorisations et occupations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles soient conformes au PPRI ou document en tenant lieu.

#### **Dans les zones Uj et Udj (zones rouges) uniquement :**

Seules sont autorisées :

Les clôtures autour des constructions existantes à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux (cf article 11)

L'aménagement de constructions existantes et les changements de destination, sans extension de l'emprise au sol des constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée, (ce qui exclut la création de logement, d'hôtel, de restaurants, activités tertiaires, commerces et services ...) sont autorisés à condition de disposer d'un accès en dehors de la zone inondable (cas des constructions situées en limite de la zone inondable) et que le niveau du premier plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence. En outre, le changement de destination sera admis sous réserve que les bâtiments concernés soient construits en dur, qu'ils aient une qualité architecturale évidente et soient édifiés depuis plus de 10 ans. L'aménagement devra prendre en compte la qualité des paysages environnants.

Les reconstructions après sinistre sous réserve que la démolition ne soit pas liée au risque d'inondation et à condition que le 1er niveau de plancher aménagé soit situé au minimum à 0.20 m au dessus de la cote de référence

Les affouillements et exhaussements de sols liés à des travaux destinés à réduire le risque d'inondation dans les conditions prévues par le PPR.

Les fouilles archéologiques, à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

Tous travaux destinés à diminuer le risque d'inondation

Les autorisations et occupations du sol seront autorisées sous réserve qu'elles soient conformes au PPRI ou document en tenant lieu.

#### **Dans les zones Uf uniquement :**

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations liées à l'activité ferroviaire.

---

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

### **Article U 3 Accès et voirie**

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

#### **Accès**

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

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

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

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

#### **Voie**

*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 .

#### **Dans le secteur Us uniquement :**

En plus des prescriptions mentionnées ci-dessus, un seul « accès » sur la route départementale 128 sera autorisé en vue d'aménager une voie de desserte commune aux différentes constructions.

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

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

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

#### **Eaux pluviales**

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

#### **Télécommunication et électricité**

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

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

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

#### **Dans le secteur Us uniquement :**

- En vue d'éviter une trop grande densité incompatible avec la qualité du site, les parcelles à bâtir devront présenter une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> par logement.

## **Article U 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 l'accroche de la construction sur le terrain »). Voir illustrations dans le document de recommandation annexé au PLU.*
- *Dans les lotissements et groupements d'habitations, des règles d'implantation plus restrictives pourront être imposées tout en respectant l'article 6. L'uniformisation des règles d'implantation est à éviter.*
- *Par « constructions de second rang », on entend les constructions implantées sur des parcelles en recul de l'alignement du domaine public ou à l'arrière de terrains déjà bâtis en bordure de voie.*
- En bordure des routes départementales, les constructions nouvelles seront édifiées entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Pour les autres voies, afin 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 15 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises.
- Les constructions de second rang sont autorisées. Dans ce cas, l'implantation reste libre sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur.
- Sous réserve d'une implantation discrète qui ne nuise pas à la typologie bâtie du secteur, un retrait supérieur pourra être autorisé :
  - pour les constructions annexes (*les annexes sont définies en annexe du règlement*),
  - pour les activités commerciales, de service et artisanales autorisées ainsi que pour les constructions liées à l'activité ferroviaire,
  - pour les équipements publics,
  - pour les ouvrages techniques compatibles avec l'habitat et nécessaires au fonctionnement des réseaux et services d'intérêt public tels les postes de transformation, les supports de transport d'énergie ou de télécommunications.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas assujetties à ces règles et devront en priorité respecter la typologie existante, sans accroître pour autant un problème de sécurité existant (accès difficile, ou mauvaise visibilité par exemple).
- Pour les groupes d'habitations réalisés sur une parcelle bordant une voie ou emprise publique, la règle générale s'appliquera pour les constructions les plus proches de la voie et pour les autres, on appliquera la règle des constructions de second rang.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Dans les secteurs Ui et Uj, la hauteur est comptée à partir de la côte de référence (voir règlement du PPRI).*

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

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

### Constructions neuves :

- La hauteur des constructions neuves devra en priorité s'harmoniser avec les constructions voisines présentant un intérêt architectural. Leur hauteur n'excédera pas 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 (cheminées, silos) 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 U 11 Aspects extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme**

### Rappels

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

- Les restaurations, extensions et tous travaux portant sur l'aspect extérieur des bâtiments présentant un intérêt architectural doivent faire l'objet d'une attention particulière et doivent conserver les spécificités architecturales existantes.

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

- Conseils gratuits auprès du **C.A.U.E 17** (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) : 05 46 31 71 90

- **Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 17** : 05 46 41 09 57 conseils sur le site internet : <http://www.culture.gouv.fr/sdap17>.

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

### **Toiture**

- Les toitures seront restaurées à l'identique en prenant pour base la tige de botte saintongeaise ou tuile « canal » en conservant les tuiles de terre cuite existantes en chapeau. Les tuiles à emboîtement type « romane canal » ou similaires sont tolérées mais non recommandées.

- Exceptionnellement, suivant la typologie du bâtiment, d'autres matériaux de couverture ont pu être utilisés : tuiles plates, ardoises. Les mêmes matériaux devront être utilisés pour les restaurations.

- Les tuiles canal anciennes, posées sur supports ondulés, peuvent être autorisées. Dans ce cas, les extrémités des plaques doivent être dissimulées.

- L'apport de tuiles neuves doit se faire en respectant les teintes mélangées anciennes.

- Les verrières, panneaux solaires, châssis de type « Velux », et autres châssis peuvent être autorisés suivant une implantation qui devra rester discrète. Ils seront non saillants et seront encastrés dans l'épaisseur de la couverture.

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

- En pignon, les rives seront réalisées à la saintongaise, la tuile de courant formant la rive.
- Les souches de cheminée seront proches du faîtage et réalisées de préférence en maçonnerie enduite.

#### **Extensions**

- Les extensions et leurs matériaux de couverture devront être en harmonie avec l'existant
- Les extensions et adaptations relevant d'un caractère plus contemporain sont autorisées sous réserve d'un projet de qualité.

#### **Maçonneries, enduits**

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

#### **Extensions**

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

#### **Ouvertures et menuiseries**

##### **Proportions et agencements**

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

##### **Fenêtres et portes**

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

##### **Volets**

- Les fenêtres seront munies en priorité de volets battants en bois peints.
- Les coffres des volets roulants ne seront pas visibles.

##### **Couleurs**

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

<p align="center"><b>Pour les autres constructions, les constructions neuves et leurs extensions à usage d'habitation</b></p>
---

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

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

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

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

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

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

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

**Enduits, matériaux de façades**

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

Plan Local d'Urbanisme de Saint Sever de Saintonge – Pièce n°5 Règlement – Dossier approuvé  
*recommandée. Les clôtures doivent éviter l'usage des matériaux standardisés et artificiels (fausses pierres, éléments préfabriqués en matériaux plastique ou en ciment...).*

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

- Les murs et murets en moellons et en pierre de taille existants doivent être conservés et restaurés (ou prolongés) à l'identique (sauf incompatibilité avec le projet de construction ou d'agrandissement). Ils resteront, soit en pierres apparentes lorsqu'ils l'étaient, soit enduits. L'enduit sera d'une couleur proche de celle des pierres de pays. Il sera affleurant et sans surépaisseur.
- Les matériaux plastiques sont interdits comme matériaux de clôtures (travées, lisse, poteau de lisse).
- 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.

#### **\* 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 (ou d'un mur en pierre de pays non 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 (hors clôtures sur rue)**

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 9m<sup>2</sup> 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 agricoles et constructions d'activité**

#### **\* Constructions neuves**

- Les constructions à usage d'activité doivent avoir un volume simple.
- Ils seront monochromes ou d'une gamme de coloris réduite et en harmonie.
- Pour les bardages et toitures métalliques, les teintes vives et très claires sont interdites. En paysage ouvert, les couleurs sombres et neutres seront préférées afin que la masse bâtie s'affine. En frange d'espace bâti, les choix de couleur devront se rapprocher des teintes traditionnelles de maçonnerie et de couverture.

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

- 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.

<b>Éléments à protéger en application de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (voir application en annexe 8 et description des éléments dans le rapport de présentation)</b>
--

Bâti ancien à protéger :

En plus des prescriptions énoncées ci-dessus :

- Les spécificités architecturales des bâtiments anciens (ouvertures, corniches, linteaux...), de leurs abords (portails, murs en pierre de pays, arbres d'ornement) ainsi que les éléments du petit patrimoine qui leur sont associés (puits, dépendances, lavoirs...) doivent être préservés et restaurés à l'identique.
- Les opérations de restauration, d'extension, de sur-élévation doivent faire l'objet d'une très grande attention et ne peuvent être autorisées si elles portent atteinte à la qualité des ensembles bâtis.
- Les plantations associées aux éléments du patrimoine bâtis doivent être maintenues ou remplacées par des plantations similaires et notamment : les allées d'arbres, les arbres d'ornement isolés, les parcs, les vergers, les haies, les jardins présentant un intérêt historique ou culturel.
- Les démolitions pourront être autorisées pour des raisons de sécurité publique, et notamment en cas de péril (définition du péril : lorsqu'un bâtiment menace ruine et qu'il pourrait, par son effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, il n'offre pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique).

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

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

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

Plantations existantes :

- Les plantations lorsqu'elles présentent un intérêt faunistique, floristique ou esthétique doivent être maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations similaires d'essences adaptées au climat et au sol et notamment :
  - les arbres d'ornement situés à proximité des ensembles bâtis anciens (chênes, tilleuls, marronniers...),
  - Les vergers.
  - les 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.

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

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

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

---

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

Il n'est pas institué de COS.

**Dans le secteur Us uniquement :**

Afin d'éviter une trop grande densité incompatible avec la qualité du site, le C.O.S ne dépassera pas 0,25.