

Révision allégée n°2

# Plan Local d'Urbanisme de Pisany

## DOSSIER DE CONCERTATION RÈGLEMENT ÉCRIT - EXTRAIT

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Révision	13 juin 2012	15 avril 2014	17 mars 2015
Modification simplifiée n°1	27 novembre 2020	-	14 décembre 2021
Révision allégée n°1	10 février 2022	5 octobre 2022	30 mars 2023
Révision allégée n°2	9 novembre 2023		



COMMUNE DE PISANY  
3 avenue Jean de Vivonne  
17600 PISANY



SAINTES GRANDES RIVES L'AGGLO  
12 boulevard Guillet Maillet  
17100 SAINTES



## **CHAPITRE 3 - ZONE UE, SECTEUR UEc**

La zone UE correspond aux secteurs regroupant des équipements d'intérêt collectif. Le secteur UEc comprend également des services et commerces.

Par délibération du conseil municipal, en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R. 421-27 et de plus en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels
- Les constructions, à destination de :
  - Habitat, sauf sous conditions précisées à l'article 2
  - Industrie
  - Artisanat
  - Commerce, sauf sous conditions fixées à l'article 2
  - Bureaux, sauf sous conditions précisées à l'article 2
  - Exploitation agricole et exploitation forestière
  - Fonction d'entrepôt
- Les installations classées
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les carrières
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les parcs d'attractions
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de plus de 12 mètres

Au sein du secteur UEc, toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux commerces, services, services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Si elles respectent les conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation sous condition d'être insérées dans le même volume que le bâtiment d'équipement et d'avoir une surface inférieure ou égale à 30 mètres<sup>2</sup>
- Les constructions à usages de bureaux s'ils sont liés et indispensables aux équipements autorisés
- Uniquement en secteur UEc, les nouvelles constructions ainsi que les extensions de constructions existantes à usage d'activités, de commerce et services
- Les travaux d'infrastructures routière ainsi que les affouillements et exhaussement qui y sont liés dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain de la zone

A l'intérieur des « éléments naturels à protéger » identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, mobilier urbain,...).

Dans les zones de « continuités hydrauliques à préserver » délimitées au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que :

- les ouvrages concourant à la gestion hydraulique et à la sécurité publique,
- les clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau.

En bordure des ruisseaux et fossés, dans la trame portée au règlement graphique, des zones non aedificandi doivent être respectées pour l'implantation de toute construction, soit 4 mètres au total, centrés sur l'axe des cours d'eau ou fossés.

Les clôtures ou parties de clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement de l'eau et les clôtures non démontables pour l'entretien des berges ou banquettes doivent être disposées suivant le même recul.

## **ARTICLE UE 3 - DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS**

---

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

## **Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil. Les sorties sur une voie autre qu'une route départementale, devront être privilégiées si elle existe (voie communale...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

## **Voirie**

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. En l'absence d'autre solution possible, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une manœuvre en marche arrière.

Les liaisons piétonnes portées au règlement graphique (pièce n° 4 du PLU) doivent être préservés, renforcés ou créés pour assurer un parcours piéton en bordure de la rivière.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE DES TERRAINS 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 d'eau potable. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

### **Assainissement et eaux pluviales**

Le rejet d'eaux usées ou pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages, qui pourra exiger des pré-traitements.

#### a) Assainissement

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone, et comportant des rejets d'eaux usées, doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau d'assainissement est obligatoirement réalisé pour la réhabilitation d'un immeuble existant.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires. Les projets doivent contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire...

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Pour des raisons de risques sanitaires le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

#### b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette des projets.

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 peuvent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui pourra exiger des pré-traitements et la mise en place d'un séparateur à hydrocarbures.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître, pour une pluie de retour 30 ans, les débits de ruissellement en aval.

### **Electricité, téléphone, télédistribution**

L'extension des réseaux déjà existants en souterrain doit être réalisée en souterrain ou dissimulée en façade, sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée. Lorsque les réseaux publics sont souterrains les branchements particuliers doivent l'être également.

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions neuves ou les extensions de constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en continuité des constructions existantes
- Soit à 5 mètres minimum de l'alignement

Pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, les équipements d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 5 mètres au moins par rapport aux alignements et limites d'emprises publiques
- Soit en continuité des constructions existantes

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz doivent s'implanter de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

Les constructions annexes peuvent s'implanter en fond de parcelle.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite
- Soit à 5 mètres au moins des limites séparatives

Cette marge ne constitue qu'un minimum qui peut être augmenté par la législation et les normes de sécurité propres à l'établissement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent
- Aux modifications, extensions des constructions existantes, dont la hauteur dépasse 9 mètres

## **ARTICLE UE 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

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 R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

### **A/ Modification, transformation, réhabilitation des immeubles existants identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

#### **Dispositions générales**

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

## **Façades**

Les bâtiments construits en pierre de taille prévue pour être apparente, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être peinte.

Pierre de taille :

- Les encadrements de pierre sont à conserver (possibilité d'ajouter un cabochon de pierre au niveau des altérations dues aux mouvements des volets, accroches)
- Les chaînages : soit verticaux, soit en harpage (module constat au niveau national) seront conservés
- La destruction de sculpture, ornementation ancienne ou mouluration des façades est soumise au permis de démolir

Les bâtiments construits en moellons de pierre calcaire pour être enduite, doivent être enduits tout en laissant les pierres appareillées des chaînages et tableaux des baies, apparentes.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, du ton du matériau de parement et seront arasés au nu de ce matériau.

L'enduit doit arriver au nu de la pierre de taille et des chaînages. Les enduits tels que les enduits de ciment sont interdits.

Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne et sable coloré sont recommandés ; leur aspect doit être lisse, talochés ou brossés. Est proscrit, de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou parement. Les matériaux tels que les peintures d'imitation, les bardages d'aspect plastiques et métalliques.

Les peintures et les revêtements colorés de façon vive ou blanc pur sont interdits. Les matériaux de revêtement seront traités en harmonie avec l'environnement urbain, de ton « pierre locale ».

Les couleurs de la palette « Saintonge Romane » sont vivement recommandées (palette annexée au présent règlement).

## **Toitures**

La tuile de terre cuite, creuse ou type tige de botte, de teinte naturelle, rosé mélangé, ou d'aspect vieilli, est la tuile de référence. Est conseillé le réemploi en chapeau de la tuile ancienne.

Dans le cas d'utilisation d'un autre matériau la tuile sera de type romane canal à condition d'avoir une dimension et une couleur d'aspect similaire à la tuile ancienne.

Les toitures ne doivent pas faire saillie sur les murs pignons. La pente des toitures doit être voisine de 28 %. L'habillage des rives par caisson est prohibé. Les rives « à la saintongeaise » doivent être privilégiées.

Les faitages parallèles à la voie sont à privilégier.

Les toitures en ardoise ou en zinc peuvent être autorisées lorsqu'elles remplacent des couvertures anciennes établies dans ce matériau. Les matériaux tels que bardeaux d'asphalte, bacs en métal laqué, sont proscrits ainsi que les toitures en panneaux translucides ou opales, sauf s'ils sont en verre.



## **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries extérieures en bois peint sont à privilégier ; elles comprennent les huisseries, les contrevents, les portes d'entrée et les portes de garage. Pour les huisseries et portes de garage un autre matériau pourra être utilisé sous réserve de profil et d'aspect similaire.

L'aspect plastique est interdit, les petits bois posés sur le vitrage sont à privilégier. Les volets traditionnels à battants bois ou en persiennes sont à privilégier. Les volets roulants sont interdits.

Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

## **Clôtures**

En cas de modification nécessitée par des accès ou la surélévation ou écrêtement, le traitement sera réalisé en harmonie ou de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux...).

Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les percements, ouvertures sont limités à 1 supplémentaire sur les murs identifiés à protéger.

## **Architecture contemporaine**

L'ensemble des règles établies ci-dessus ne doit pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

## **B/ Création d'édifices nouveaux et modifications-extensions des immeubles existants non-identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme**

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction doivent être en accord avec la topographie originelle du terrain.

L'implantation de constructions sur des remblais et visant à surélever celles-ci par rapport au sol naturel est interdite.

### **Matériaux**

Sont interdits :

- L'emploi à nu d'un des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région

Il est conseillé d'utiliser des teintes blanc cassé, gris colorés, teintes pastels et couleurs de la palette « Saintonge Romane » annexée au présent règlement.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

## **Architecture contemporaine**

L'ensemble des règles préétablies ne doivent pas cependant interdire la réalisation de programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur respect de l'environnement.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

---

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

Les aires de stationnement dédiées aux véhicules légers seront traitées avec un revêtement perméable ou semi-perméable.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de toute construction doivent être entretenues.

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les végétaux remarquables doivent être préservés.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les aires de stockage et les dépôts. La végétation d'arbres doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné, dans le cadre d'une rénovation, auquel cas un nombre équivalent de sujets doit être planté à proximité. Les essences locales, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Les arbres remarquables à conserver identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Ils peuvent être abattus pour des raisons sanitaires démontrées et dans ce cas, remplacés par des sujets d'essence locale adaptée.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 50 % de la surface totale du terrain.

Les « éléments naturels à protéger » identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet de dispositions énoncées à l'article 2 du présent règlement.

Les « continuités hydrauliques à préserver » délimitées au règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme font l'objet de dispositions énoncées à l'article 2 du présent règlement.

Les fossés bordés au règlement graphique par des bandes non aedificandi, devront faire l'objet d'une demande à la collectivité compétente en matière de gestion des ouvrages de collecte des eaux pluviales, pour tout travaux de fermeture, de modification du tracé ou modification du profil en long ou en travers.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.