



## COMMUNE DE COZES

*Titre de l'étude :*  
PLAN LOCAL D'URBANISME

*Type de document :*  
PIECE N°4  
REGLEMENT

PLU	PRESCRIPTION	APPROBATION
Élaboration du PLU		23.11.2010
Révision du PLU	24 janvier 2015	12.12.2019
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2019.	Le Maire :	

<b>Concept Ingénierie</b> 347, Ave de Limoges CS 68640 79 026 NIORT Cedex Tél. : 05.49.77.32.76 – Fax : 05.49.77.32.70 <a href="mailto:info@concept-ingenierie.com">info@concept-ingenierie.com</a> un service de la SAFER POITOU-CHARENTES	<b>Version</b>	<b>Date</b>	<b>Établi par</b>	<b>Vérifié par</b>
	V10	121219	NM	

# SOMMAIRE

1. CHAPITRE 1 : ZONE UA.....	8
2. CHAPITRE 2 : ZONE UB.....	20
3. CHAPITRE 3 : ZONE UC .....	31
4. CHAPITRE 4 : ZONE UD .....	45
5. CHAPITRE 5 : ZONE UE.....	57
6. CHAPITRE 6 : ZONE UF.....	62
7. CHAPITRE 7 : ZONE UX.....	64
8. CHAPITRE 8 : ZONE AU.....	73
9. CHAPITRE 9 : ZONE N = ZONE NATURELLE.....	83
10. CHAPITRE 10 : ZONE A = ZONE AGRICOLE .....	88
11. ANNEXE 1 : LISTE DES ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES .....	100
12. ANNEXE 2 : LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION.....	101
13. ANNEXE 3 : DEFINITIONS .....	102

# TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Cozes située dans le département de la Charente Maritime.

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### Section 1 – Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles du PLU se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme,

Les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code.

2-2 : En outre, les prescriptions suivantes restent applicables :

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

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

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

La loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifient la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Elles substituent notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement portant sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m<sup>2</sup>. Elle est donc due qu'il y ait ou non par la suite intervention sur le terrain au titre de l'archéologie préventive.

c) Le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral

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

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

f) La publicité

Sont applicables les dispositions des articles L.581-1 à L.581-45 du code de l'environnement.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PL.U. est divisé en zones délimitées sur le plan de zonage et dont la destination est définie dans le présent règlement.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Articles 3 à 13 du règlement de chaque zone) (Anciennement Article L.123.1-9. du code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 5 – CAS PARTICULIERS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 6 – BATIMENTS SINISTRÉS

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossible la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre et respecte la destination initiale du bâtiment.

## ARTICLE 7 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R421.28 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée, en application de l'article L. 123-1 5 III 2°(cf repérage sur le plan de zonage (pièce5)).°

## ARTICLE 8 – APPLICATION DE L'ARTICLE L 123.1.5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

En application de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine repérés sur le document graphique (pièce5) sont protégés. La liste des bâtiments repérés figure dans les annexes du présent règlement.

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

## ARTICLE 9 – RAPPELS DE PROCEDURE

### Article R421-1 du code de l'urbanisme (anciennement)

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.

### Les coupes et abattages :

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, et dans les abords des monuments historiques à l'exception des catégories de coupes dispensées de l'autorisation telles qu'elles peuvent être définies par l'arrêté préfectoral. (L 130-1 du code de l'urbanisme)

### Article R421-12 (anciennement)

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

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 2<sup>o</sup> de l'article L. 123-1 5 III;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# Chapitre 1 : ZONE Ua

## **Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond au centre-ville ancien, à caractère d'habitat dense, de commerces, services et activités complémentaires de l'habitat où les constructions doivent être édifiées en continu ou semi-continu.

Objectif :

Sauvegarder cette forme urbaine caractéristique et promouvoir la restauration des bâtiments anciens afin de conserver et d'accueillir la population dans le centre-ville.

Dans les zones urbaines, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Toutefois, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières.

## Article 1 Ua– occupations et utilisations du sol interdites :

### Constructions

- Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial, dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions nouvelles en secteur Uai.

### Installations classées

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.

### Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### Terrains de camping et stationnement de caravanes

- L'aménagement de camping et de caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.

- Le stationnement des caravanes isolées exceptés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## Article 2 Ua– occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, ou aux paragraphes ci-dessous sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

### En secteur inondable (UAI)

Les travaux d'entretien et de gestion courants (notamment les aménagements internes, les traitements de façade, la réfection des toitures,...) sous réserve :

- de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux ;
- de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée aux risques.

La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la surface de plancher initiale, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve :

- d'assurer la sécurité des personnes.
- de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau,...).

Les changements de destination, sous réserve :

- qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité des biens.
- qu'il n'y ait pas création de nouveaux logements.
- qu'il n'y ait pas augmentation du nombre de personnes exposées aux risques.

Les extensions admises privilégieront la surélévation de l'existant. Toutefois, en cas d'impossibilité d'ordre technique, une extension limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50% de la superficie d'assiette du projet, sous réserve qu'il n'y ait :

- pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens, ce qui impose que les constructions principales ne sont admises que sous réserve que le rez-de-chaussée soit à 50cm au-dessus du terrain naturel, les sous-sols et caves étant interdits.
- pas de gêne au libre écoulement des eaux.

### Installations classées

Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

## Article 3 Ua– accès et voirie

### Acces

- 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.
- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.
- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- Les accès à la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Voirie

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## Article Ua4 : desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### Assainissement

#### **A) eaux usées :**

A.1. Dans le cas d'une opération individuelle, toute construction ou occupation des sols autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau public d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau collectif d'eaux usées.

A.2. Dans le cas d'une opération groupée, les eaux usées de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en A.1.

Les réseaux privés de collecte et d'évacuation des eaux usées des opérations groupées sont conçus et soumis au respect du règlement du service de l'Assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 décembre 2012. En outre, tout projet privé doit être, préalablement à sa réalisation, validé par le service assainissement de l'agglomération royane atlantique et faire l'objet, avant raccordement au réseau public, au minimum d'une épreuve d'étanchéité des canalisations.

### **B) eaux pluviales :**

B.1 dans le cas d'une opération individuelle, les eaux pluviales sont en règle générale, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au niveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

B.2 dans le cas d'une opération groupée, les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en B.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière, elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

B.3 il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

B.4 dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs. (code civil art 640 et 641)

B.5 le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux. (code de l'environnement art 215 et 216).

### Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent l'être, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique. Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## Article Ua5 : caractéristiques des terrains

Sans objet.

## Article Ua6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'implantation du bâtiment principal, ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës : dans ce cas, la hauteur maximale du mur est fixée à 2 m ;
- la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;
- le terrain présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 25 mètres.

## Article Ua7: implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

Les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- en ordre semi-continu, sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation EDF, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

Au-delà de cette bande de 15 m :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite, mesurée en tout point du bâtiment, n'excède pas 4,5 m. Dans le cas où elles s'adosent à des constructions d'une hauteur supérieure à 4,50 m situées sur la parcelle voisine, elles ne pourront pas en excéder leur hauteur.
- lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 3 m.

### Dispositions particulières

Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU est implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette

construction existante pourra être autorisée. Dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3m à l'égout ou 4m s'il présente un mur pignon.

## Article Ua8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

## Article Ua9 : emprise au sol

Non réglementé dans la zone Ua

## Article Ua10 : hauteur des constructions

### Définition :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m

### Hauteur relative :

La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h < 2d$ ) par rapport au terrain naturel.

## Article Ua11 : aspect extérieur

### I - Généralités

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

### ***Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques***

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité.
- Le dessin de formes nouvelles.
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la haute qualité environnementale.

### **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de centre-ville ancien de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### **En zone Uai**

Toute construction ou occupation du sol ne devra pas entraver le libre écoulement des eaux.

## **II- constructions anciennes existantes**

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

### **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 %. Si la pente du bâtiment existant est différente, elle pourra être conservée.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

### **Menuiseries**

Les menuiseries :

- devront respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- seront placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.
- devront présenter un aspect équivalent à celles d'origine. Les vitrages devront être équipés de petits bois .

Les interventions lourdes qui tiennent plus de la restructuration que de la restauration sont à proscrire, en particulier les élargissements et les déplacements de baies. Cependant les élargissements et les déplacements de baies pourront être admis sur les façades non visibles de l'espace public.

En cas de création d'ouverture, elles auront des proportions à dominantes verticales ; des proportions proches du carré peuvent être admises au niveau des combles. De petites ouvertures (oculus ou œil-de-bœuf) de forme ovale ou circulaire sont admises de façon ponctuelle. Leur emploi en répétition peut être admis lorsqu'il est destiné à l'éclairage et à la ventilation des combles.

Les nouvelles ouvertures et les agrandissements doivent se fonder dans la composition de la façade, respecter les aplombs et les alignements. Offrir les mêmes rapports dimensionnels entre la hauteur et la largeur et entre l'épaisseur des tableaux et la profondeur des ébrasements intérieurs. La bonne

harmonisation de l'existant et de la création passe aussi par l'emploi de matériaux identiques à ceux utilisés lors de la construction initiale.

### **Les devantures commerciales**

la création de nouvelles vitrines au rez-de-chaussée devra respecter les éléments constituant la structure porteuse en correspondant aux lignes des descentes de charges induites par la composition de façade des étages.

les devantures seront de préférence en bois. Cependant, les menuiseries des vitrines pourront être traitées en bois, pvc, aluminium ou métal mais obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Les vitrines seront closes à l'aide de vitres transparentes claires et les dispositifs de sécurité (volet-roulant, grille, ...) seront reportés à l'intérieur du magasin.

### **Épidermes**

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

- Enduit ou mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion de ciment, finition taloché, brossé ou gratté.
- Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Les moellons ne sont jamais laissés apparents pour les habitations ; ils sont enduits. Cependant ils pourront rester apparents pour des constructions plus modestes, telles que les communs (écuries, granges...) ou les murs de clôture.

L'enduit traditionnel sera de couleur claire a peine teintée et présentera une surface lisse que la granulométrie du sable ne perturbe pas.

### **Couleurs des menuiseries**

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, blanc mais aussi bleus, verts et bruns.

## **III- Constructions nouvelles**

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) Devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

### **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 %.

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Les toitures-terrasses sont admises uniquement pour les garages et les bâtiments annexes, lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique.

### **Façades**

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) Composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

### **Épidermes**

Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire, blanc.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

### **Couleurs des menuiseries**

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, mais aussi bleus, verts et bruns.

## **IV- Bâtiments annexes**

### **Les vérandas**

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Sur les constructions traditionnelles saintongeaises, elles ne seront pas positionnées sur la façade principale. Recommandation : l'orientation sud ou ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

Les profilés seront de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze).

### **Les garages, les abris de jardin et autres annexes**

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur, sauf dans le cas de kiosques préfabriqués.

#### **Pour les garages et les bâtiments annexes :**

- Si la hauteur au faîtage est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle,
- Si la hauteur au faîtage est supérieure à 2,50 m, les couvertures doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Les toitures-terrasses sont admises.

Pour les abris de jardins et les kiosques : il n'est pas fixé de règle pour la couverture.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits ; ils peuvent cependant être utilisés sous la condition d'être recouverts d'un enduit ou d'un crépi.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

### **Autres**

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

## V- Clôtures

Rappel : la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

### **En limite de voie :**

Une certaine homogénéité des clôtures sera recherchée dans les opérations d'ensemble en privilégiant 1 ou 2 modèles de clôture seulement parmi ceux proposés ci-dessous.

Les types de clôtures autorisées sont les suivants :

- Un mur plein en maçonnerie enduite identique à la construction principale dont la hauteur totale sera inférieure à 2 m mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret présentera un sommet plat ou recouvert d'un couronnement, soit en pierre naturelle locale, soit en éléments préfabriqués de même teinte que l'enduit du bâtiment principal. Dans les cas où la clôture s'insère dans un environnement bâti dense, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs, la hauteur sera identique à celle des murs voisins.
- Un mur de soubassement éventuellement surmonté d'une grille. Il sera réalisé en maçonnerie traditionnelle (en pierre de taille ou en moellons de pays) ou en maçonnerie enduite de même teinte que l'enduit du bâtiment principal. Sa hauteur sera limitée à 0.80m. La teinte des grilles devra être en harmonie avec les huisseries de la façade de la ou des construction(s) implantée(s) sur le terrain clos ou de ton neutre se fondant dans le milieu environnant. La hauteur maximum de l'ensemble (mur+grille) est limitée à 2,00 m. Ce dispositif sera privilégié (préférée mais pas obligatoire) en accompagnement de maisons de bourg de type charentais en pierre de taille.
- Une haie seule de plantations composée d'essences locales. Les haies monospécifiques de buis sont admises. Les résineux et les haies monospécifiques sont à proscrire.

Les 2 premiers dispositifs pourront être doublés d'une haie présentant les caractéristiques décrites au paragraphe précédent.

### **En limite séparative :**

La hauteur des clôtures (y compris lorsqu'il s'agit d'une haie) ne devra pas dépasser 2,00 m. L'implantation et la hauteur des haies doit respecter les articles 670 et 671 du code civil. Cf rappel en annexe.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des clôtures autorisées en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement.

Les clôtures pourront être doublées :

- d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée,
- de dispositifs occultants à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement.

**En limite de zone N**, les clôtures seront constituées :

- D'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée. Les résineux et les haies monospécifiques sont à proscrire.
- Et/ou d'un grillage galvanisé ou plastifié vert (ou d'un autre ton neutre ou sombre se fondant dans le milieu environnant) porté par des poteaux en bois ou en fer d'une hauteur maximum de 1.60 m.

## VI - Les énergies renouvelables

### **Dispositions générales :**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

### **Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables ou intéressants. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin, sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de systèmes solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordial tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

## **Article Ua12 : stationnement des véhicules**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements, il n'est pas exigé de place de stationnement par logement supplémentaire créé.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé 1 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Il n'est pas exigé de place pour les logements sociaux.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé existant ou en cours de réalisation dans l'environnement immédiat ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

### Stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

## **Article Ua13 : espaces libres et plantations, espaces boisés et classes**

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

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

## Chapitre 2 : ZONE UB

### **Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation)

La zone UB correspond aux hameaux anciens denses, essentiellement à caractère d'habitat, où les constructions doivent être édifiées en continu ou semi-continu.

Elle comprend deux secteurs :

- UBa : villages intégrés à la partie actuellement urbanisée du bourg où les constructions nouvelles sont autorisées
- UBb : hameaux anciens et denses à constructibilité limitée.

Objectif : Préserver la forme urbaine dense des hameaux et promouvoir la restauration des bâtiments anciens.

Dans les zones urbaines, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Toutefois, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières.

### Article 1- Ub - occupations et utilisations du sol interdites

#### Constructions

- Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).
- Les constructions destinées à l'industrie.

#### Installations classées

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### Terrains de camping et stationnement de caravanes

- L'aménagement de camping et de caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.
- Le stationnement des caravanes isolées exceptés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## Article 2 Ub– occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ub 1, ou aux paragraphes ci-dessous sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

### Installations classées

Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

## Article 3 Ub– accès et voirie

### Acces

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.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les accès à la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique, devant le portail, ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

### Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

## Article Ub 4 : desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### Assainissement

#### **A) eaux usées :**

A.1. Dans le cas d'une opération individuelle, toute construction ou occupation des sols autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau public d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau collectif d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la création d'un assainissement individuel pourra être envisagée sous réserve de l'avis technique du Service Public Assainissement Non collectif (SPANC) de l'Agglomération Royan Atlantique. De plus, le système d'assainissement individuel devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

A.2. Dans le cas d'une opération groupée, les eaux usées de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en A.1.

Les réseaux privés de collecte et d'évacuation des eaux usées des opérations groupées sont conçus et soumis au respect du règlement du service de l'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 décembre 2012. En outre, tout projet privé doit être, préalablement à sa réalisation, validé par le service assainissement de l'agglomération Royan atlantique et faire l'objet, avant raccordement au réseau public, au minimum d'une épreuve d'étanchéité des canalisations.

#### **B) eaux pluviales :**

B.1 dans le cas d'une opération individuelle, les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

B.2 dans le cas d'une opération groupée, les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en b.1.

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière, elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

B.3 il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

B.4 dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

B.5 le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux.(code de l'environnement art 215 et 216).

### Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent l'être, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique. Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## Articles 5 Ub: caractéristiques des terrains

Dans le cas de parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif, la surface minimale des terrains sera déterminée par l'obligation de création d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

## Article 6 Ub - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et d'emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur du bâtiment.

Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent :

- L'implantation du bâtiment principal.
- Ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- La continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës : dans ce cas, la hauteur maximale du mur est fixée à 2m,
- La construction nouvelle est édifée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.
- Le terrain présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 25 mètres ou inférieure à 5 mètres.

- S'il s'agit d'une construction annexe à la construction existante.

## Article 7- Ub - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante:

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4,5m sur la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions équivalentes situées sur la parcelle voisine.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation EDF...), dont la surface de plancher n'excède pas 20m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports.

### Dispositions particulières

Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU est implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisée. Dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3m à l'égout ou 4m s'il présente un mur pignon.

## Article 8- Ub - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## Article 9- Ub - emprise au sol

Non réglementée.

## Article 10- Ub - hauteur maximale des constructions

### **Définition**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage. La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9m.

### **Hauteur relative**

La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite :  $(h < 2d)$  par rapport au terrain naturel.

## **Article 11- Ub - aspect extérieur**

### **I - Généralités**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

### **Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques**

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité.
- Le dessin de formes nouvelles.
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la haute qualité environnementale.

### **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### **II- Constructions anciennes existantes**

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

### **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 %. Si la pente du bâtiment existant est différente, elle pourra être conservée.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

### **Menuiseries**

Les menuiseries devront respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les menuiseries seront placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

Les menuiseries devront présenter un aspect équivalant à celles d'origine.

Les interventions lourdes qui tiennent plus de la restructuration que de la restauration sont à proscrire, en particulier les élargissements et les déplacements de baies. Cependant les élargissements et les déplacements de baies pourront être admis sur les façades non visibles de l'espace public.

En cas de création d'ouverture, elles auront des proportions à dominantes verticales ; des proportions proches du carré peuvent être admises au niveau des combles. De petites ouvertures (oculus ou œil-de-bœuf) de forme ovale ou circulaire sont admises de façon ponctuelle. Leur emploi en répétition peut être admis lorsqu'il est destiné à l'éclairage et à la ventilation des combles.

Les nouvelles ouvertures et les agrandissements doivent se fonder dans la composition de la façade, respecter les aplombs et les alignements. Offrir les mêmes rapports dimensionnels entre la hauteur et la largeur et entre l'épaisseur des tableaux et la profondeur des ébrasements intérieurs. La bonne harmonisation de l'existant et de la création passe aussi par l'emploi de matériaux identiques à ceux utilisés lors de la construction initiale.

Le constructeur pourra se référer également aux recommandations en annexe du présent règlement.

### **Les devantures commerciales**

Sans objet

### **Épidermes**

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

- Enduit ou mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion de ciment, finition talochée, brossé ou gratté.
- Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Les moellons ne sont jamais laissés apparents pour les habitations ; ils sont enduits. Cependant ils pourront rester apparents pour des constructions plus modestes, telles que les communs (écuries, granges...) ou les murs de clôture.

L'enduit traditionnel sera de couleur claire à peine teintée et présentera une surface lisse que la granulométrie du sable ne perturbe pas.

### **Couleurs des menuiseries**

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, blanc mais aussi bleus, verts et bruns. III- Constructions nouvelles

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

### III- Constructions nouvelles

#### **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 %.

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures a sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Les toitures-terrasses sont admises pour tous les bâtiments.

#### **Façades**

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...), composant la façade seront harmonisés avec le rythme du bâti ancien traditionnel.

Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale a 1,4 fois la largeur).

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

#### **Épidermes**

Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire, blanc.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les constructions en bois (ossature ou parement/ bardage) sont autorisées.

#### **Couleurs des menuiseries**

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité a deux dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, mais aussi bleus, verts et bruns.

### IV- Bâtiments annexes

#### **Les vérandas**

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Sur les constructions traditionnelles saintongeaises, elles ne seront pas positionnées sur la façade principale. Recommandation : l'orientation sud ou ouest sera évitée, car fortement défavorable a une bonne gestion thermique.

Les profilés seront de couleur similaire a l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze).

#### **Les garages, les abris de jardin et autres annexes**

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur sauf dans le cas de kiosques préfabriqués.

**Pour les garages et les bâtiments annexes :**

- Si la hauteur au faîtage est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle,
- Si la hauteur au faîtage est supérieure à 2,50 m, les couvertures doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Les toitures-terrasses sont admises.

Pour les abris de jardins et les kiosques : il n'est pas fixé de règle pour la couverture.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits ; ils peuvent cependant être utilisés sous la condition d'être recouverts d'un enduit ou d'un crépi.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

**Autres**

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

**V- Clôtures**

Rappel : la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

**En limite de voie :**

Une certaine homogénéité des clôtures sera recherchée dans les opérations d'ensemble en privilégiant 1 ou 2 modèles de clôture seulement parmi ceux proposés ci-dessous.

Les types de clôtures autorisées sont les suivantes :

- Un mur plein en maçonnerie enduite identique à la construction principale dont la hauteur totale sera comprise entre 1.20 à 1.50 m mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret présentera un sommet plat ou recouvert d'un couronnement, soit en pierre naturelle locale, soit en éléments préfabriqués de même teinte que l'enduit du bâtiment principal. Dans les cas où la clôture s'insère dans un environnement bâti dense, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs, la hauteur sera identique à celle des murs voisins.
- Un mur de soubassement éventuellement surmonté d'une grille. Il sera réalisé en maçonnerie traditionnelle (en pierre de taille ou en moellons de pays) ou en maçonnerie enduite de même teinte que l'enduit du bâtiment principal. Sa hauteur sera limitée à 0.80m. La teinte des grilles devra être en harmonie avec les huisseries de la façade de la ou des construction(s) implantée(s) sur le terrain clos ou de ton neutre se fondant dans le milieu environnant. La hauteur maximale de l'ensemble (mur+grille) est limitée à 2,00 m. Ce dispositif sera privilégié (préférée mais pas obligatoire) en accompagnement de maisons de bourg de type charentais en pierre de taille.
- Un grillage galvanisé ou plastifié vert (ou d'un autre ton neutre ou sombre se fondant dans le milieu environnant) porté par des poteaux bois, fer d'une hauteur maximale de 1.60 m. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximale de 20 cm sans dépasser 1.60 m de hauteur totale de clôture.
- Une haie seule de plantations composée d'essences locales. Les résineux et les haies monospécifiques sont à proscrire.

Les 3 premiers dispositifs pourront être doublés d'une haie présentant les caractéristiques décrites au paragraphe précédent.

**En limite séparative :**

La hauteur des clôtures (y compris lorsqu'il s'agit d'une haie) ne devra pas dépasser 2,00 m. L'implantation et la hauteur des haies doit respecter les articles 670 et 671 du code civil.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des clôtures autorisées en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement.

Les clôtures pourront être doublées :

- d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée,
- de dispositifs occultants à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement.

**VI - Les énergies renouvelables****Dispositions générales :**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

**Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables ou intéressants. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin, sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de systèmes solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordial tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

## Article 12- Ub - stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

### Stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

## Article 13 Ub – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

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

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

## Chapitre 3 : ZONE Uc

### Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone UC correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine à vocation d'habitat, de commerces et de services ; elles sont raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Objectif :

Favoriser la constitution d'un cadre de vie de qualité et agréable accompagnant l'habitat.

Dans les zones urbaines, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Toutefois, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières.

### Article 1- Uc - occupations et utilisations du sol interdites

#### Constructions

- Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).
- Les constructions destinées à l'industrie.

#### Installations classées

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### Terrains de camping et stationnement de caravanes

- L'aménagement de camping et de caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.
- Le stationnement des caravanes isolées exceptés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## Article 2 Uc– occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Uc 1, ou aux paragraphes ci-dessous sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

### Installations classées

Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

### Secteur inondable (Uci).

Dans les zones concernées par un risque inondation, secteur Uci, les constructions principales ne sont admises que sous réserve que le rez-de-chaussée soit à 50cm au-dessus du terrain naturel. Les sous-sols et caves sont interdits.

## Article 3 Uc– accès et voirie

### Acces

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.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les accès à la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile sauf justification technique.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique, devant le

portail, ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

### Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

## Article Uc 4 : desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou a l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### Assainissement

#### **A) eaux usées :**

A.1. Dans le cas d'une opération individuelle, toute construction ou occupation des sols autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau public d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée a un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau collectif d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la création d'un assainissement individuel pourra être envisagée sous réserve de l'avis technique du Service Public Assainissement Non collectif (SPANC) de l'Agglomération Royan Atlantique. De plus, le système d'assainissement individuel devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

A.2. Dans le cas d'une opération groupée, les eaux usées de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en A.1.

Les réseaux privés de collecte et d'évacuation des eaux usées des opérations groupées sont conçus et soumis au respect du règlement du service de l'Assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 décembre 2012. En outre, tout projet privé doit être, préalablement à sa réalisation, validé par le service assainissement de l'agglomération Royan atlantique et faire l'objet, avant raccordement au réseau public, au minimum d'une épreuve d'étanchéité des canalisations.

#### **B) eaux pluviales :**

B.1 dans le cas d'une opération individuelle, les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

B.2 dans le cas d'une opération groupée, les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en b.1.

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) Seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière, elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

B.3 il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

B.4 dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

B.5 le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux.(code de l'environnement art 215 et 216).

### Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent l'être, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique. Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de distribution.

## Articles 5 Uc: caractéristiques des terrains

Sans objet

## Article 6 Uc - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques ; les constructions peuvent être implantées en totalité ou en partie à l'alignement mais la totalité de la largeur du terrain en contact avec la voie ou l'emprise publique ne peut pas être construite. Cf croquis explicatif.

Elles peuvent aussi être implantées en retrait des autres voies et emprises publiques.

Dans les cas où la construction est implantée en retrait, la distance par rapport aux voies-et- emprises publiques ne peut être inférieure à 5m de l'alignement.

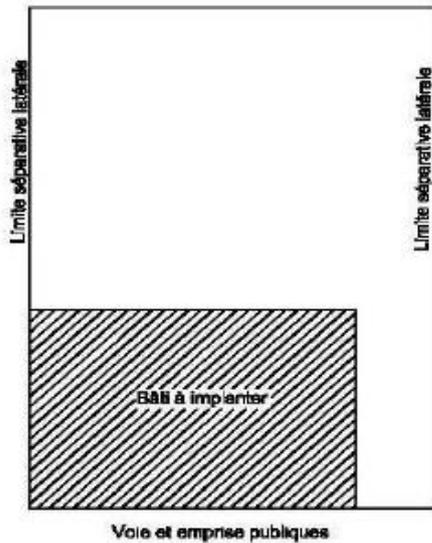
Dans tous les cas, pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Dans tous les cas, pourront déroger aux paragraphes précédents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

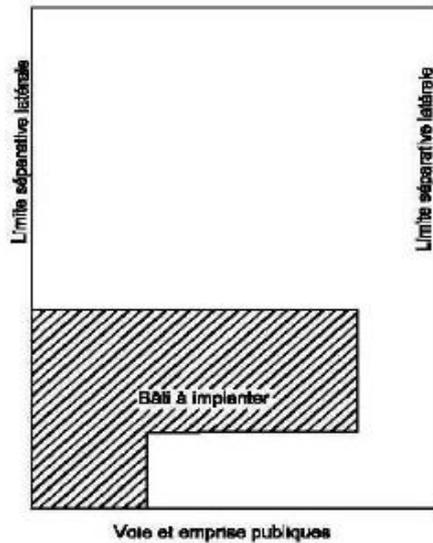
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'implantation en alignement des constructions voisines existantes si celles-ci sont implantées dans la bande des 5 mètres de l'alignement.

**Implantation possible à l'alignement.**  
Les constructions peuvent être implantées, en totalité ou en partie à l'alignement mais la totalité de la largeur du terrain en contact avec la voie ou l'emprise publique ne peut être construite.

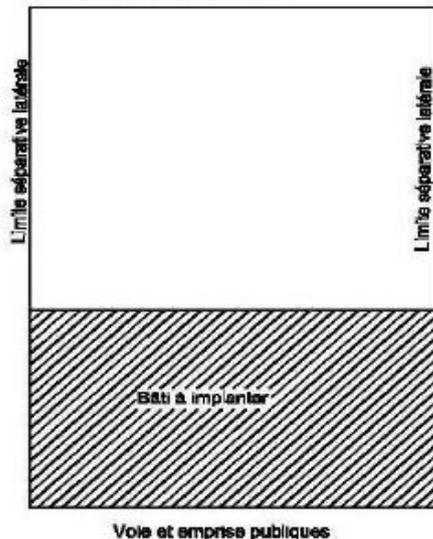
**Exemple 1 :** la construction est en totalité à l'alignement mais la façade du terrain n'est pas entièrement bâtie.



**Exemple 2 :** la construction est en partie à l'alignement mais la façade du terrain n'est pas entièrement bâtie.



**Exemple 3 : NON AUTORISÉ**  
La construction est en totalité à l'alignement et la façade du terrain est entièrement bâtie.



## Article 7- Uc - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 8m au faitage et 6m à l'égout sur la parcelle voisine.

- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

Au-delà d'une profondeur de 15m mesurée par rapport à l'alignement, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4.5 m sur la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation EDF...), dont la surface de plancher n'excède pas 20m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

### Dispositions particulières

Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU est implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisée. Dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3m à l'égout ou 4m s'il présente un mur pignon.

## **Article 8- Uc - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 9- Uc - emprise au sol**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

La surface de l'emprise totale des bâtiments doit rester inférieure à 50 % de la surface du terrain.

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

## Article 10- Uc - hauteur maximale des constructions

### **Définition**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage. La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m.

Une hauteur à l'égout ou à l'acrotère est fixée également, la hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère est de 6m.

Des dispositions différentes seront admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes dont la hauteur serait supérieure.

### **Hauteur relative**

La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h < 2d$ ) par rapport au terrain naturel.

## Article 11- Uc - aspect extérieur

### I - Généralités

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

### **Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques**

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- L'usage de matériaux nouveaux de qualité.
- Le dessin de formes nouvelles.
- L'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la haute qualité environnementale.

### **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### **En zone Uci**

Toute construction ou occupation du sol ne devra pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue.

### **II- constructions anciennes existantes**

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

#### **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 %. Si la pente du bâtiment existant est différente, elle pourra être conservée.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Le constructeur pourra se référer également aux recommandations en annexe du présent règlement.

#### **Menuiseries**

Les menuiseries devront respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les menuiseries seront placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

Les menuiseries devront présenter un aspect équivalant à celles d'origine.

Les interventions lourdes qui tiennent plus de la restructuration que de la restauration sont à proscrire, en particulier les élargissements et les déplacements de baies. Cependant, les élargissements et les déplacements de baies pourront être admis sur les façades non visibles de l'espace public.

En cas de création d'ouverture, elles auront des proportions à dominantes verticales ; des proportions proches du carré peuvent être admises au niveau des combles. De petites ouvertures (oculus ou œil-de-bœuf) de forme ovale ou circulaire sont admises de façon ponctuelle. Leur emploi en répétition peut être admis lorsqu'il est destiné à l'éclairage et à la ventilation des combles.

Les nouvelles ouvertures et les agrandissements doivent se fondre dans la composition de la façade, respecter les aplombs et les alignements. Offrir les mêmes rapports dimensionnels entre la hauteur et la largeur et entre l'épaisseur des tableaux et la profondeur des ébrasements intérieurs. La bonne harmonisation de l'existant et de la création passe aussi par l'emploi de matériaux identiques à ceux utilisés lors de la construction initiale.

Le constructeur pourra se référer également aux recommandations en annexe du présent règlement.

#### **Les devantures commerciales**

Sans objet

#### **Épidermes**

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

- Enduit ou mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion de ciment, finition taloché, brossé ou gratté.
- Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Les moellons ne sont jamais laissés apparents pour les habitations ; ils sont enduits. Cependant ils pourront rester apparents pour des constructions plus modestes, telles que les communs (écuries, granges...) ou les murs de clôture.

L'enduit traditionnel sera de couleur claire a peine teintée et présentera une surface lisse que la granulométrie du sable ne perturbe pas.

#### **Couleurs des menuiseries**

- Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) Seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- Le nombre de couleurs est limité a deux dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, blanc mais aussi bleus, verts et bruns.

### **III- Constructions nouvelles**

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) Devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

#### **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 %.

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Les toitures-terrasses sont admises pour tous les bâtiments.

#### **Façades**

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

#### **Épidermes**

Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les constructions en bois (ossature ou parement/ bardage) sont autorisées.

#### **Couleurs des menuiseries**

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité a deux dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, mais aussi bleus, verts et bruns.

## IV- Bâtiments annexes

### **Les vérandas**

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Sur les constructions traditionnelles saintongeaises, elles ne seront pas positionnées sur la façade principale. Recommandation : l'orientation sud ou ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

Les profilés seront de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze).

### **Les garages, les abris de jardin et autres annexes**

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur (voir fiche couleur CAUE), sauf dans le cas de kiosques préfabriqués.

#### **Pour les garages et les bâtiments annexes :**

- Si la hauteur au faîtage est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle,
- Si la hauteur au faîtage est supérieure à 2,50 m, les couvertures doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Les toitures-terrasses sont admises.

Pour les abris de jardins et les kiosques : il n'est pas fixé de règle pour la couverture.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits ; ils peuvent cependant être utilisés sous la condition d'être recouverts d'un enduit ou d'un crépi.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

### **Autres**

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

## V- Clôtures

Rappel : la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

### **En limite de voie :**

Une certaine homogénéité des clôtures sera recherchée dans les opérations d'ensemble en privilégiant 1 ou 2 modèles de clôture seulement parmi ceux proposés ci-dessous.

Les types de clôtures autorisées sont les suivantes :

- Un mur plein en maçonnerie enduite identique à la construction principale dont la hauteur totale sera comprise entre 1.20 à 1.50 m mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret présentera un sommet plat ou recouvert d'un couronnement, soit en pierre naturelle locale, soit en éléments préfabriqués de même teinte que l'enduit du bâtiment principal. Dans les cas où la clôture s'insère dans un environnement bâti dense, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs, la hauteur sera identique à celle des murs voisins.

- Un mur de soubassement éventuellement surmonté d'une grille. Il sera réalisé en maçonnerie traditionnelle (en pierre de taille ou en moellons de pays) ou en maçonnerie enduite de même teinte que l'enduit du bâtiment principal. Sa hauteur sera limitée à 0.80m. La teinte des grilles devra être en harmonie avec les huisseries de la façade de la ou des construction(s) implantée(s) sur le terrain clos ou de ton neutre se fondant dans le milieu environnant. La hauteur maximum de l'ensemble (mur+grille) est limitée à 2,00 m. Ce dispositif sera privilégiée (préféré mais pas obligatoire) en accompagnement de maisons de bourg de type charentais en pierre de taille.
- Un grillage galvanisé ou plastifié vert (ou d'un autre ton neutre ou sombre se fondant dans le milieu environnant) porté par des poteaux bois, fer d'une hauteur maximum de 1.60 m. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm sans dépasser 1.60 m de hauteur totale de clôture.
- Une haie seule de plantations composée d'essences locales. Les résineux et les haies monospécifiques sont à proscrire.

Les 3 premiers dispositifs pourront être doublés d'une haie présentant les caractéristiques décrites au paragraphe précédent.

***En limite séparative :***

La hauteur des clôtures (y compris lorsqu'il s'agit d'une haie) ne devra pas dépasser 2,00 m. L'implantation et la hauteur des haies doit respecter les articles 670 et 671 du code civil.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des clôtures autorisées en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement.

Les clôtures pourront être doublées :

- d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée,
- de dispositifs occultants à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement.

## VI - Les énergies renouvelables

***Dispositions générales :***

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) , climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

***Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :***

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables ou intéressants. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin, sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de systèmes solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordial tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

## Article 12- Uc - stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

### Stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

## Article 13 Uc – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

### **1- Espaces libres et plantations**

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

Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10% de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

L'aménagement d'espaces verts et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

**2 - Espaces boisés classés :**

Sans objet

**3 Arbres et haies à conserver**

En application de l'article L123.1.5- III 2° du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce 5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être ponctuellement autorisée pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante ou si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-5 III 2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

## Chapitre 4 : ZONE Ud

### Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone UD correspond aux secteurs à caractère d'habitat peu dense où les constructions doivent être édifiées en discontinu, le plus souvent non raccordées au réseau collectif d'assainissement dans le cadre du schéma directeur d'assainissement.

Objectif :

Favoriser la constitution d'un cadre de vie de qualité et agréable accompagnant l'habitat.

Dans les zones urbaines, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Toutefois, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières.

### Article 1- Ud - occupations et utilisations du sol interdites

#### Constructions

- Les silos et bâtiments agricoles destinés à l'élevage.
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, pisciculture, ...) lorsqu'ils constituent une activité professionnelle.
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôts, à usage industriel ou commercial dont le volume ou l'aspect n'est pas compatible avec le caractère de la zone.
- Les dépôts de ferraille
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...).
- Les constructions destinées à l'industrie.

#### Installations classées

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### Terrains de camping et stationnement de caravanes

- L'aménagement de camping et de caravanage.
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois.
- Le stationnement des caravanes isolées exceptés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## Article 2 Ud– occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ud 1, ou aux paragraphes ci-dessous sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

### Installations classées

Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants.

## Article 3 Ud– accès et voirie

### 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.

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les accès à la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile sauf justification technique.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique, devant le portail, ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

## Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

## Article Ud 4 : desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou a l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### Assainissement

#### **A) eaux usées :**

A.1. Dans le cas d'une opération individuelle, toute construction ou occupation des sols autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau public d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée a un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau collectif d'eaux usées.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la création d'un assainissement individuel pourra être envisagée sous réserve de l'avis technique du Service Public Assainissement Non collectif (SPANC) de l'Agglomération Royan Atlantique. De plus, le système d'assainissement individuel devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

A.2. Dans le cas d'une opération groupée, les eaux usées de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en A.1.

Les réseaux privés de collecte et d'évacuation des eaux usées des opérations groupées sont conçus et soumis au respect du règlement du service de l'Assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 décembre 2012. En outre, tout projet privé doit être, préalablement à sa réalisation, validé par le service assainissement de l'agglomération royane atlantique et faire l'objet, avant raccordement au réseau public, au minimum d'une épreuve d'étanchéité des canalisations.

#### **B) eaux pluviales :**

B.1 dans le cas d'une opération individuelle, les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

B.2 dans le cas d'une opération groupée, les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en b.1.

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) Seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière, elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

B.3 il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

B.4 dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

B.5 le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux.(code de l'environnement art 215 et 216).

### Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent l'être, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique. Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

## Articles 5 Ud: caractéristiques des terrains

Dans le cas de parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif, la surface minimale des terrains sera déterminée par l'obligation de création d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

## Article 6 Ud - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent s'implantées comme suit :

### **Par rapport aux RD 730 et RD 732 :**

Les constructions devront s'implanter à 35m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

**Par rapport aux autres voies :**

Les constructions devront s'implanter à 10m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

Dans tous les cas, pourront déroger aux règles fixées, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existant à la date d'application du présent règlement, détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- L'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

Dans tous les cas, les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent :

- L'implantation du bâtiment principal
- Ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade.

**Article 7- Ud - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante:

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4,5m sur la parcelle voisine, ou qu'elles s'adossent à des constructions équivalentes situées sur la parcelle voisine.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation EDF...), dont la surface de plancher n'excède pas 20m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

**Dispositions particulières**

Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU est implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisée. Dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3m à l'égout ou 4m s'il présente un mur pignon.

**Article 8- Ud - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementée.

## Article 9- Ud - emprise au sol

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

La surface de l'emprise totale des bâtiments doit rester inférieure à 30 % de la surface du terrain.

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

## Article 10- Ud - hauteur maximale des constructions

### **Définition**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage. La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m.

Une hauteur à l'égout ou à l'acrotère est fixée également, la hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère est de 6m.

Des dispositions différentes seront admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes dont la hauteur serait supérieure.

### **Hauteur relative**

La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h < 2d$ ) par rapport au terrain naturel.

## Article 11- Ud - aspect extérieur

### I - Généralités

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

### **Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques**

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- l'usage de matériaux nouveaux de qualité.
- Le dessin de formes nouvelles.
- l'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la haute qualité environnementale.

### **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

## **II- constructions anciennes existantes**

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

### **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 %. Si la pente du bâtiment existant est différente, elle pourra être conservée.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Le constructeur pourra se référer également aux recommandations en annexe du présent règlement.

### **Menuiseries**

Les menuiseries devront respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les menuiseries seront placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

Les menuiseries devront présenter un aspect équivalent à celles d'origine.

Les interventions lourdes qui tiennent plus de la restructuration que de la restauration sont à proscrire, en particulier les élargissements et les déplacements de baies. Cependant les élargissements et les déplacements de baies pourront être admis sur les façades non visibles de l'espace public.

En cas de création d'ouverture, elles auront des proportions à dominantes verticales ; des proportions proches du carré peuvent être admises au niveau des combles. De petites ouvertures (oculus ou œil-de-bœuf) de forme ovale ou circulaire sont admises de façon ponctuelle. Leur emploi en répétition peut être admis lorsqu'il est destiné à l'éclairage et à la ventilation des combles.

Les nouvelles ouvertures et les agrandissements doivent se fondre dans la composition de la façade, respecter les aplombs et les alignements. Offrir les mêmes rapports dimensionnels entre la hauteur et la largeur et entre l'épaisseur des tableaux et la profondeur des ébrasements intérieurs. La bonne harmonisation de l'existant et de la création passe aussi par l'emploi de matériaux identiques à ceux utilisés lors de la construction initiale.

Le constructeur pourra se référer également aux recommandations en annexe du présent règlement.

### **les devantures commerciales**

Sans objet

### **Épidermes**

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

- Enduit ou mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion de ciment, finition taloché, brossé ou gratté.
- Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Les moellons ne sont jamais laissés apparents pour les habitations ; ils sont enduits. Cependant ils pourront rester apparents pour des constructions plus modestes, telles que les communs (écuries, granges...) ou les murs de clôture.

L'enduit traditionnel sera de couleur claire à peine teintée et présentera une surface lisse que la granulométrie du sable ne perturbe pas.

### **Couleurs des menuiseries**

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) Seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, blanc mais aussi bleus, verts et bruns.

### **III- Constructions nouvelles**

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) Devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

### **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 %.

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Les toitures-terrasses sont admises pour tous les bâtiments.

### **Façades**

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) Composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

### **Épidermes**

Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les constructions en bois (ossature ou parement/ bardage) sont autorisées.

### **Couleurs des menuiseries**

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) Seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité a deux dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, mais aussi bleus, verts et bruns.

## **IV- Bâtiments annexes**

### **Les vérandas**

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Sur les constructions traditionnelles saintongeaises, elles ne seront pas positionnées sur la façade principale. Recommandation : l'orientation sud ou ouest sera évitée, car fortement défavorable a une bonne gestion thermique.

Les profilés seront de couleur similaire a l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze).

### **Les garages, les abris de jardin et autres annexes**

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur (voir fiche couleur CAUE), sauf dans le cas de kiosques préfabriqués.

#### **Pour les garages et les bâtiments annexes :**

- Si la hauteur au faîtage est inférieure a 2,50 m, il n'est pas fixé de règle,
- Si la hauteur au faîtage est supérieure a 2,50 m, les couvertures doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Les toitures-terrasses sont admises.

Pour les abris de jardins et les kiosques : il n'est pas fixé de règle pour la couverture.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Les matériaux préfabriqués employés a nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits ; ils peuvent cependant être utilisés sous la condition d'être recouverts d'un enduit ou d'un crépi.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

### **Autres**

Les citernes à gaz ou a mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

## **V- Clôtures**

Rappel : la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

### **En limite de voie :**

Une certaine homogénéité des clôtures sera recherchée dans les opérations d'ensemble en privilégiant 1 ou 2 modèles de clôture seulement parmi ceux proposés ci-dessous.

Les types de clôtures autorisées sont les suivantes :

- Un mur plein en maçonnerie enduite identique à la construction principale dont la hauteur totale sera comprise entre 1.20 à 1.50 m mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret présentera un sommet plat ou recouvert d'un couronnement, soit en pierre naturelle locale, soit en éléments préfabriqués de même teinte que l'enduit du bâtiment principal. Dans les cas où la clôture s'insère dans un environnement bâti dense, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs, la hauteur sera identique à celle des murs voisins.
- Un mur de soubassement éventuellement surmonté d'une grille. Il sera réalisé en maçonnerie traditionnelle (en pierre de taille ou en moellons de pays) ou en maçonnerie enduite de même teinte que l'enduit du bâtiment principal. Sa hauteur sera limitée à 0.80m. La teinte des grilles devra être en harmonie avec les huisseries de la façade de la ou des construction(s) implantée(s) sur le terrain clos ou de ton neutre se fondant dans le milieu environnant. La hauteur maximum de l'ensemble (mur+grille) est limitée à 2,00 m. Ce dispositif sera privilégié (préféré mais pas obligatoire) en accompagnement de maisons de bourg de type charentais en pierre de taille.
- Un grillage galvanisé ou plastifié vert (ou d'un autre ton neutre ou sombre se fondant dans le milieu environnant) porté par des poteaux bois, fer d'une hauteur maximum de 1.60 m. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm sans dépasser 1.60 m de hauteur totale de clôture.
- Une haie seule de plantations composée d'essences locales. Les résineux et les haies monospécifiques sont à proscrire.

Les 3 premiers dispositifs pourront être doublés d'une haie présentant les caractéristiques décrites au paragraphe précédent.

#### ***En limite séparative :***

La hauteur des clôtures (y compris lorsqu'il s'agit d'une haie) ne devra pas dépasser 2,00 m. L'implantation et la hauteur des haies doit respecter les articles 670 et 671 du code civil.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des clôtures autorisées en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement.

Les clôtures pourront être doublées :

- d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée,
- de dispositifs occultants à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement.

## **VI - Les énergies renouvelables**

### ***Dispositions générales :***

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

**Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables ou intéressants. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin, sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de systèmes solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordial tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

## Article 12- Ud - stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...),
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...).

### Stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

## Article 13 Ud – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

### **1 Espaces libres et plantations**

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

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone (haies d'essences locales).

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

## **2 — Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

## **3 — Arbres et haies à conserver**

En application de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être ponctuellement autorisée pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante ou si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-5 III 2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

## Chapitre 5 : ZONE Ue

### Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Ue est une zone d'équipement scolaire, sportif et de loisirs.

Dans les zones urbaines, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Toutefois, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières.

### Article 1- Ue - occupations et utilisations du sol interdites

- Le stationnement des caravanes isolées (y compris des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs) sur parcelles privées non bâties, au-delà de 3 mois, Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions destinées à l'industrie, l'artisanat, le commerce sauf celles liées au camping
- Les bureaux,
- Les entrepôts,
- Les hôtels et restaurants,
- Les habitations qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des locaux présents dans la zone,
- L'ouverture de carrière,
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de dix unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- Les éoliennes,
- Les dépôts de toute nature.

### Article 2 Ue– occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les habitations sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au gardiennage ou au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.

### Article 3 Ue– accès et voirie

#### 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 4 mètres, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique, devant le portail, ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

### Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## Article Ue 4 : desserte par les réseaux

### Eau potable

Tous les modes d'occupations du sol autorisés dans la zone et nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés à une conduite publique de caractéristique suffisante.

### Assainissement

#### **A) eaux usées :**

A.1. Dans le cas d'une opération individuelle, toute construction ou occupation des sols autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau public d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau collectif d'eaux usées.

A.2. Dans le cas d'une opération groupée, les eaux usées de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en A.1.

Les réseaux privés de collecte et d'évacuation des eaux usées des opérations groupées sont conçus et soumis au respect du règlement du service de l'Assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 décembre 2012. En outre, tout projet privé doit être, préalablement à sa réalisation, validé par le service assainissement de l'agglomération royane atlantique et faire l'objet, avant raccordement au réseau public, au minimum d'une épreuve d'étanchéité des canalisations.

#### **B) eaux pluviales :**

B.1 dans le cas d'une opération individuelle, les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

B.2 dans le cas d'une opération groupée, les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en B.1.

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) Seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière, elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

B.3 il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

B.4 dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

B.5 le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux.(code de l'environnement art 215 et 216).

### 3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

### 4.Défense incendie

La défense incendie de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée selon les mises en vigueur.

## Articles 5 Ue: caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article 6 Ue - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est autorisée :

- en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques à créer,
- ou en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques à créer.

## Article 7- Ue - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

## Article 8- Ue - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## Article 9- Ue - emprise au sol

Non réglementée.

## Article 10- Ue - hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum est fixée à 13 m au point le plus haut de la construction.

## Article 11- Ue - aspect extérieur

### **Généralités**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

### **Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques**

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- L'usage de matériaux nouveaux de qualité
- Le dessin de formes nouvelles
- L'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la Haute Qualité environnementale.

## Article 12- Ue - stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques existantes et ne présenter qu'un seul accès sur les voies publiques existantes sauf impossibilité technique.

### **Stationnement des vélos**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

## Article 13 Ue – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

### **1 — Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **2 — Espaces boisés classés :**

Sans objet

### **3 — Arbres et haies à conserver**

En application de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être ponctuellement autorisée pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante ou si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-5 III 2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

## Chapitre 6 : ZONE UF

**Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation)

La zone UF est une zone urbaine d'habitat dense en périphérie immédiate du centre bourg

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1 : Uf – occupations et utilisations du sol interdites

Il est fait application de l'article 1 de la zone AU.

#### Article 2 : Uf – occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Non réglementé.

#### Article 3 : Uf– accès et voirie

Il est fait application de l'article 3 de la zone AU.

#### Article 4 : Uf– desserte par les réseaux

Il est fait application de l'article 4 de la zone AU.

#### Article 5 : AU– caractéristiques des terrains

Non réglementé

#### Article 6 : Uf – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est autorisée

- en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques
- ou en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques .

#### Article 7- Uf - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

#### Article 8 : Uf – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 9 : Uf – emprise au sol

Non réglementé

## Article 10 : Uf – Hauteur maximum des constructions

### Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 8 m au faîtage.

## Article 11 : Uf – Aspect extérieur

Les dispositions de la zone AU s'appliquent.

## Article 12 : Uf – stationnement

Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement.

### Stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

## Uf Article 13 : Uf – espaces libres et plantations

Les dispositions de la zone AU s'appliquent.

## Article 14 Uf – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction\* neuve supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable\* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau (eaux domestiques et/ou pluviales). Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

La part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, devra représenter à minima 20 %

## Article Uf 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Non réglementé.

## Chapitre 7 : ZONE Ux

### Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone UX est réservée à l'accueil des activités économiques.

Elle comprend un secteur UXa, réservé à des activités commerciales, des activités artisanales liées à une activité commerciale ainsi que des services, hôtels-restaurants et bureaux qui sont des activités compatibles avec la proximité d'habitations.

Objectif :

- Permettre le développement économique de la ville dans un cadre agréable.

Dans les zones urbaines, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Toutefois, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières.

### Article 1- Ux - occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles qui sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone,
- Le dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination,
- Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations,
- Les dépôts sauvages (ferraille, de déchets de toute nature et de véhicules accidentés ou usagés), Les carrières et gravières,
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Dans le secteur UXa, sont en outre, interdits : les activités artisanales qui ne sont pas liées à une activité commerciale, ainsi que les activités industrielles.

### Article 2 Ux– occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UX 1, ou aux paragraphes ci-dessous sont autorisées sans conditions particulières à l'exception du respect des règles définies aux articles 3 à 14 du présent règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### **Constructions**

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone à condition qu'elles soient intégrées à l'un des bâtiments d'activités,

Les équipements collectifs et sportifs à condition d'être liés ou nécessaires aux besoins du personnel des établissements autorisés dans la zone,

Les bureaux, bâtiments d'équipements collectifs à condition qu'ils soient liés au fonctionnement de la zone.

#### **Installations classées**

Les installations classées nouvelles ainsi que les extensions des installations classées existantes à condition qu'elles respectent la législation en vigueur.

## Article 3 Ux– accès et voirie

### 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.

Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

Les accès à la voie publique doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique, devant le portail, ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.

### VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution (à l'intérieur de laquelle doit pouvoir s'inscrire un cercle de 22 m de diamètre) hors les trottoirs, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

## Article Ux 4 : desserte par les réseaux

### Eau potable

Tous les modes d'occupations du sol autorisés dans la zone et nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés à une conduite publique de caractéristique suffisante.

Proposition de nouvelles rédactions.

### Assainissement

#### **A) eaux usées :**

A.1. Dans le cas d'une opération individuelle, toute construction ou occupation des sols autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau public d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau collectif d'eaux usées.

A.2. Dans le cas d'une opération groupée, les eaux usées de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en A.1.

Les réseaux privés de collecte et d'évacuation des eaux usées des opérations groupées sont conçus et soumis au respect du règlement du service de l'Assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 décembre 2012. En outre, tout projet privé doit être, préalablement à sa réalisation, validé par le service assainissement de l'agglomération Royan atlantique et faire l'objet, avant raccordement au réseau public, au minimum d'une épreuve d'étanchéité des canalisations.

### **B) eaux pluviales :**

B.1 dans le cas d'une opération individuelle, les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

B.2 dans le cas d'une opération groupée, les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en b.1.

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) Seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière, elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

B.3 il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

B.4 dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

B.5 Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux.(code de l'environnement art 215 et 216).

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent l'être, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

## **Articles 5 Ux: caractéristiques des terrains**

Non réglementée

## Article 6 Ux - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### **Implantation par rapport à la RD 730:**

Les constructions doivent être implantées à 35 m minimum de l'axe de la RD 730.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

**Dans la marge de recul par rapport aux voies départementales et communales, une extension mesurée sera admise à condition :**

- de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
- que l'extension dans la marge de recul soit justifiée par la nature de la construction ou par la configuration du terrain,
- que l'extension se fasse dans le prolongement de la façade existante sans réduire la distance entre le bâtiment et le bord de la voie.

### **Implantation par rapport aux autres voies :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 m minimum de l'alignement des autres voies.

Cette marge de recul ne s'applique pas pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique ...) ainsi que la reconstruction après sinistre de bâtiments existants à la date d'application du présent règlement à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.

## Article 7- Ux - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ci-dessous s'appliquent à chacun des terrains divisés.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En ce cas, les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

En limite séparative, la hauteur maximum du bâtiment sera de 6 m au point le plus haut.

Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux installations classées.

Toutefois, les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation EDF, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

## Dispositions particulières

Lorsque qu'une construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU est implantée à une distance inférieure sur le terrain d'assiette de l'opération, un retrait au moins égal au retrait de cette construction existante pourra être autorisé. Dans ce cas, le projet d'extension sera limité à une hauteur maximale de 3m à l'égout ou 4m s'il présente un mur pignon.

### Article 8- Ux - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

### Article 9- Ux - emprise au sol

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle ci-dessous s'applique à chacun des terrains divisés.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

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

### Article 10- Ux - hauteur maximale des constructions

#### **Définition**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **Hauteur absolue :**

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Toutefois ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc...).

### Article 11- Ux - aspect extérieur

#### I - GENERALITES

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

### **Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques**

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- L'usage de matériaux nouveaux de qualité
- le dessin de formes nouvelles
- L'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la Haute Qualité environnementale.

#### **Aspect architectural**

Objectifs : Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

#### **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations, de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés dans la zone, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, seront subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement ou à l'établissement de clôture permettant d'obtenir un masque équivalent.

## **II Constructions nouvelles**

#### **Volume**

Les constructions devront être issus de la combinaison de volumes simples (parallépipède, prisme, cube...) ; la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

#### **Couvertures**

Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture sont admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.

#### **Épidermes**

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à 3 dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre,...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou de métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté. Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium,...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

#### **Couleurs**

Le nombre de couleurs est limité à trois pour préserver une harmonie.

Ainsi il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

### III - Clôtures

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T ou U pouvant être doublées de haies vives d'essences locale. Les murs bahuts et les clôtures préfabriquées pleines en béton sont interdits.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

### **Article 12- Ux - stationnement**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Commerces : 60 % de la surface de vente,
- Bureaux : 100 % de la surface de plancher,
- Activités : 40 % de la la surface de plancher,
- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher,
- Établissements d'enseignements pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

### Stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

## Article 13 Ux – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

### **1 — Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

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

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures, les aires de stationnement ainsi que les dépôts et décharges.

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

### **2 — Espaces boisés classés :**

Sans objet

### **3 — Arbres et haies à conserver**

En application de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièces) sont à conserver. La suppression de haies pourra être ponctuellement autorisée pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante ou si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 70 de l'article L. 123-1-5 III 2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## Chapitre 8 : ZONE AU

### **Caractère de la zone** (extrait du rapport de présentation)

La zone AU est une zone non urbanisée, suffisamment équipée dans sa périphérie immédiate pour desservir l'ensemble des constructions de la zone. C'est pourquoi elle est ouverte à l'urbanisation. Mais elle n'est pas du tout ou pas suffisamment équipée à l'intérieur. C'est pourquoi elle est destinée à l'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations organisées compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. Elle a pour vocation principale de recevoir des habitations et les activités compatibles avec cette vocation.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article 1 : AU – occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions isolées,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées (y compris d'habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs) sur parcelles privées non bâties, au-delà de 3 mois,
- L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations classées soumises à autorisations,
- Les constructions destinées à l'industrie
- L'ouverture de carrière,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- Les éoliennes,
- Les dépôts de toute nature

#### **Article 2 : AU – occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite zone, sont admises les opérations d'ensemble notamment les lotissements, groupements d'habitations et d'immeubles collectifs, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

Sont admis également l'aménagement, le changement de destination et l'extension par adjonction ou surélévation des constructions existantes à condition :

- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher lorsqu'il ne consiste pas à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important,
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 100% de la surface de plancher existante lorsqu'il consiste à surélever un bâtiment accolé à une construction de volume plus important.

La construction des piscines, des bâtiments annexes (tels que garages, remises, abris dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment principal) et les clôtures sont admises à condition d'être liées à ces constructions existantes et d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments dont ils dépendent.

## Article 3 : AU– accès et voirie

### Accès

3.1 - 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.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à 4 m.

3.3 - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

3.4 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.5 - Les accès de la voie publique : des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

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

3.7 - Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile sauf justification technique.

### Voirie

3.8 - Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.9 - Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

3.10 - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.11 - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manoeuvre en marche arrière.

3.12 - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les principes des orientations d'aménagement.

## Article 4 : AU– desserte par les réseaux

### 1 - Eau potable :

Tous les modes d'occupations du sol autorisés dans la zone et nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés à une conduite publique de caractéristique suffisante.

## 2 - Assainissement :

### **a) Eaux usées :**

A.1 Dans le cas d'une opération individuelle, toute construction ou occupation des sols autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement au réseau public d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement du service d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau collectif d'eaux usées.

A.2 Dans le cas d'une opération groupée, les eaux usées de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en en A.1.

Les réseaux privés de collecte et d'évacuation des eaux usées des opérations groupées sont conçus et soumis au respect du règlement du service de l'Assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, approuvé par délibération du conseil communautaire le 21 décembre 2012. En outre, tout projet privé doit être, préalablement à sa réalisation, validé par le service assainissement de l'agglomération Royan atlantique et faire l'objet, avant raccordement au réseau public, au minimum d'une épreuve d'étanchéité des canalisations.

### **b) Eaux pluviales :**

b.1. Dans le cas d'une opération individuelle, les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

b.2 Dans le cas d'une opération groupée, les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci-dessus en b.1

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

b.3 Il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

b.4 Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs. (code civil art 640 et 641)

b.5 Le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux. (code de l'environnement art 215 et 216).

## 3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

## Article 5 : AU– caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article 6 : AU – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1 - Implantation par rapport à la RD 730:

Les constructions doivent être implantées à 35 m minimum de l'axe de la RD 730.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

### 2 - Implantation par rapport aux autres voies :

L'implantation des constructions est autorisée

- en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques
- ou en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques .

## Article 7- AU - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

## Article 8 : AU – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article 9 : AU – emprise au sol

Non réglementé

## Article 10 :AU – Hauteur maximum des constructions

### Hauteur absolue

Dans le secteur AU, la hauteur des constructions nouvelles est fixée à 9 m à l'égout et 12 m au faitage.

Des dispositions différentes seront admises pour les aménagements et extensions des constructions existantes dont la hauteur serait supérieure.

## Article 11 :AU – Aspect extérieur

### I - Généralités

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

#### **Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques**

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- L'usage de matériaux nouveaux de qualité.
- Le dessin de formes nouvelles.
- L'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la haute qualité environnementale.

#### **Aspect architectural**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

#### **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### II- Constructions nouvelles

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

#### **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 %.

Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Les toitures-terrasses sont admises pour tous les bâtiments.

#### **Façades**

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) Composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

### **Épidermes**

Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire, blanc.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les constructions en bois (ossature ou parement/ bardage) sont autorisées.

### **Couleurs des menuiseries**

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) Seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, mais aussi bleus, verts et bruns.

## **IV- Bâtiments annexes**

### **Les vérandas**

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Sur les constructions traditionnelles saintongeaises, elles ne seront pas positionnées sur la façade principale. Recommandation : l'orientation sud ou ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

Les profilés seront de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze).

### **Les garages, les abris de jardin et autres annexes**

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur (voir fiche couleur CAUE), sauf dans le cas de kiosques préfabriqués.

Pour les garages et les bâtiments annexes :

- Si la hauteur au faîtage est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle,
- Si la hauteur au faîtage est supérieure à 2,50 m, les couvertures doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Les toitures-terrasses sont admises.

Pour les abris de jardins et les kiosques : il n'est pas fixé de règle pour la couverture.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits ; ils peuvent cependant être utilisés sous la condition d'être recouverts d'un enduit ou d'un crépi.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

### **Autres**

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

## V- Clôtures

Rappel : la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

### **En limite de voie :**

Une certaine homogénéité des clôtures sera recherchée dans les opérations d'ensemble en privilégiant 1 ou 2 modèles de clôture seulement parmi ceux proposés ci-dessous.

Les types de clôtures autorisées sont les suivantes :

- Un mur plein en maçonnerie enduite identique à la construction principale dont la hauteur totale sera comprise entre 1.20 à 1.50 m mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret présentera un sommet plat ou recouvert d'un couronnement, soit en pierre naturelle locale, soit en éléments préfabriqués de même teinte que l'enduit du bâtiment principal. Dans les cas où la clôture s'insère dans un environnement bâti dense, notamment si la propriété jouxte un terrain lui-même clos de murs, la hauteur sera identique à celle des murs voisins.
- Un mur de soubassement éventuellement surmonté d'une grille. Il sera réalisé en maçonnerie traditionnelle (en pierre de taille ou en moellons de pays) ou en maçonnerie enduite de même teinte que l'enduit du bâtiment principal. Sa hauteur sera limitée à 0.80m. La teinte des grilles devra être en harmonie avec les huisseries de la façade de la ou des construction(s) implantée(s) sur le terrain clos ou de ton neutre se fondant dans le milieu environnant. La hauteur maximum de l'ensemble (mur+grille) est limitée à 2,00 m. Ce dispositif sera privilégiée (préférée mais pas obligatoire) en accompagnement de maisons de bourg de type charentais en pierre de taille.
- Un grillage galvanisé ou plastifié vert (ou d'un autre ton neutre ou sombre se fondant dans le milieu environnant) porté par des poteaux bois, fer d'une hauteur maximum de 1.60 m. Ce grillage pourra être posé sur un mur de soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm sans dépasser 1.60 m de hauteur totale de clôture.
- Une haie seule de plantations composée d'essences locales. Les résineux et les haies monospécifiques sont à proscrire.

Les 3 premiers dispositifs pourront être doublés d'une haie présentant les caractéristiques décrites au paragraphe précédent.

### **En limite séparative :**

La hauteur des clôtures (y compris lorsqu'il s'agit d'une haie) ne devra pas dépasser 2,00 m. L'implantation et la hauteur des haies doit respecter les articles 670 et 671 du code civil.

Les clôtures sur limites séparatives pourront être constituées :

- des clôtures autorisées en bordure de l'espace public,
- de grillages galvanisés ou plastifiés verts portés par des poteaux bois ou fer sans muret de soutènement.

Les clôtures pourront être doublées :

- d'une haie de plantations composée d'essences locales, traitée en haie libre et variée,
- de dispositifs occultants à condition qu'ils s'insèrent dans leur environnement.

### **Dispositions particulières**

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux terrains accueillant des constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif. L'édification de clôture est libre pour ces destinations.

## VI - Les énergies renouvelables

### **Dispositions générales :**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou adossé à celui-ci), tels que les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural à part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer à leur intégration architecturale dans l'ordonnement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

### **Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont à proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables ou intéressants. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin, sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de systèmes solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordial tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué à la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

## **Article 12 :AU– stationnement**

12.1 - Dans les lotissements et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

12.2 - Il est exigé deux emplacements pour chaque lot pour les lotissements et pour chaque logement pour les groupes d'habitations, plus un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

12.3 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerces, artisanat, services, etc...);
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, etc...);
- un emplacement au moins par logement.

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.4 - Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

### Stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants du parc, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

En cas de réalisation, des dispositifs permettant d'accrocher les deux roues doivent être mis en oeuvre.

## Article 13 : AU – espaces libres et plantations

13.1 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

13.2 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

## Article 14 AU – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

*Toute construction\* neuve supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable\* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau (eaux domestiques et/ou pluviales). Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.*

*En zone AU, la part d'énergies d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, devra représenter à minima 20 %*

## Article AU 15 – obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique.

Non réglementé.

# TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## Chapitre 9 : ZONE N = zone naturelle

### Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone naturelle et forestière (zone N) correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Une sous zone Nc correspond à l'ancien champs de foire. Cette zone autorise l'installation d' une aire d'accueil pour campings car.

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1 N – occupations et utilisations du sol interdites

Le principe général est l'inconstructibilité en dehors des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

#### Article 2 N– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

##### ***En secteur N, sont autorisés***

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les affouillements et exhaussements de sols liés, à condition : qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site l'extension, des habitations existantes dans la limite:

- d'un accroissement de 50m<sup>2</sup> de l'emprise au sol des constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- que la densité bâtie\* soit limitée au maximum à 1.

La construction d'annexes, à l'habitation, dans la limite d'une emprise au sol totale de 30m<sup>2</sup> sous réserve :

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.
- que la densité bâtie\* soit limitée au maximum à 1.

Les piscines, qui sont à distinguer des autres annexes, sont tolérées dès lors que :

- la taille du bassin n'excède pas 50m<sup>2</sup>
- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20m de l'habitation,

##### ***De plus en secteur Nc, est autorisé***

Les constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil de camping-cars ou de campings.

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

### Article 3 N– accès et voirie

Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération.

### Article 4 N– desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

#### Assainissement

##### **A) eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la création d'un assainissement individuel pourra être envisagée sous réserve de l'avis technique du Service Public Assainissement Non collectif (SPANC) de l'Agglomération Royan Atlantique. De plus, le système d'assainissement individuel devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau collectif d'eaux usées.

##### **B) eaux pluviales :**

B.1 dans le cas d'une opération individuelle, les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

B.2 dans le cas d'une opération groupée, les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en b.1.

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) Seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière, elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

B.3 il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

B.4 dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

B.5 le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux. (code de l'environnement art 215 et 216).

### Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent l'être, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique. Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

## Articles 5 N caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article 6 N – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

## Article 7 N – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

## Article 8 N – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre tout point de deux constructions non contigües sur un même terrain doit être au moins égale à 1 mètre.

## Article 9 N– emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50% de la surface du terrain

## Article 10 N – hauteur maximum des constructions

### Définition :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

## Article 11 N– aspect extérieur

### Les clôtures

Les clôtures\* doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation\* et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures\* naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire régénérées. De manière générale, les clôtures doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

## Article 12 N– stationnement

Non réglementé

## Article 13 N – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

Non réglementé

## Article 14 N – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

# TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## Chapitre 10 : ZONE A = zone agricole

### Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation).

Cette zone est destinée à l'activité agricole.

Elle concerne à la fois les terres reconnues pour leur valeur agronomique, économique ou biologique, ainsi que les sièges d'exploitation et tout bâtiment agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Un sous secteur Ap caractérise les secteurs voués à l'agriculture mais protégés du fait de la présence de sensibilités paysagères particulières. La constructibilité est fortement limitée sur ces secteurs.

Un sous secteur Ax : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité accueillant des activités, dans lequel des possibilités de construire sont admises pour permettre le développement des activités existantes.

### Article 1 A– occupations et utilisations du sol interdites

#### **En secteur A**

Non réglementé.

#### **En secteur Ax**

Il est fait application de l'article 1 Ux

#### **En secteurs Ap et Ax1**

Toutes les occupations et utilisations du sols sont interdites exceptées celles autorisées à l'article 2 A.

### Article 2 A– occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

#### **En secteur A, sont autorisés sous conditions:**

Les constructions, installations, occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité agricole à condition ;

- qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, en cas de création d'un nouveau siège ou à des exigences techniques,
- qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les affouillements et exhaussements de sols liés, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage.

Les constructions liées aux activités en continuité de l'acte de production (transformation, conditionnement et commercialisation de produits issus de l'exploitation), sous réserve qu'elles soient implantées dans la continuité ou à proximité du bâti existant.

Les constructions\*ou les extensions\*, à usage de logements de fonction dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation des exploitations agricoles et qu'elles sont implantées à proximité des bâtiments agricoles.

Les occupations et utilisations du sol destinées aux activités touristiques liées à l'activité agricole sous réserve qu'elles sont implantées dans un ensemble bâti existant.

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site l'extension, des habitations existantes dans la limite:

- d'un accroissement de 50m<sup>2</sup> de l'emprise au sol des constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- que la densité bâtie\* soit limitée au maximum à 1.

La construction d'annexes, à l'habitation, dans la limite d'une emprise au sol totale de 30m<sup>2</sup> sous réserve :

- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20m de l'habitation,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.
- que la densité bâtie\* soit limitée au maximum à 1.

Les piscines, qui sont à distinguer des autres annexes, sont tolérées dès lors que :

- la taille du bassin n'excède pas 50m<sup>2</sup>
- que tout ou partie de la construction soit implantée à moins de 20m de l'habitation,

Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

***Dans le secteur Ap, sont uniquement autorisées:***

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage.

***Dans le secteur Ax sont autorisées sous conditions :***

Il est fait application de l'article 2 Ux.

***Dans le secteur Ax1 sont autorisées sous conditions :***

Les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur A.

L'extension, des constructions existantes dans la limite de:

- 50% de l'emprise au sol des constructions, de moins de 100m<sup>2</sup>, existantes à la date d'approbation du PLU, en une ou plusieurs fois.
- 30% de l'emprise au sol des constructions, supérieures à 100m<sup>2</sup>, existantes à la date d'approbation du PLU en une ou plusieurs fois.
- que la densité bâtie\* soit limitée au maximum à 1.

## Article 3 A– accès et voirie

### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient 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, avoir une largeur minimale de 4 mètres et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation.

Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération.

### Voirie

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

Les dimensions, les formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en une simple manoeuvre, sans marche arrière.

## Article A 4 : desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

### Assainissement

#### **A) eaux usées :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la création d'un assainissement individuel pourra être envisagée sous réserve de l'avis technique du Service Public Assainissement Non collectif (SPANC) de l'Agglomération Royan Atlantique. De plus, le système d'assainissement individuel devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié après avis des services compétents.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau collectif d'eaux usées.

**B) eaux pluviales :**

B.1 dans le cas d'une opération individuelle, les eaux pluviales sont en règle générale et, dans la mesure du possible, conservées sur la parcelle. Les dispositifs d'infiltration sont conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle, ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées au caniveau de la rue s'il existe un réseau d'assainissement pluvial de la commune.

B.2 dans le cas d'une opération groupée, les eaux pluviales de chacune des parcelles privées sont évacuées dans les conditions indiquées ci dessus en b.1.

Les eaux pluviales des espaces communs (voirie, trottoirs...) Seront dans la mesure du possible infiltrées sur cette emprise foncière. En cas de difficulté particulière, elles pourront, après accord de la commune, être évacuées vers le réseau public existant, le débit du rejet étant limité à 3 litres/seconde/ha. Dans les 2 cas, il pourra être imposé un prétraitement des eaux.

Dans le cas d'une intégration envisagée de la voirie dans le domaine public communal, le dispositif d'évacuation des eaux pluviales devra, dès sa conception, satisfaire aux dispositions techniques de la commune.

B.3 il est interdit de rejeter des eaux autres que les eaux pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau pluvial, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

B.4 dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement envers les fonds inférieurs.(code civil art 640 et 641)

B.5 le lit des cours d'eau non domaniaux appartient au(x) propriétaire(s) des 2 rives. En contrepartie, il(s) doit(vent) assurer l'entretien régulier du fond et des berges et ne pas exécuter de travaux pouvant porter préjudice à l'écoulement et à la qualité des eaux.(code de l'environnement art 215 et 216).

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications doivent l'être, sauf difficulté technique reconnue.

Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique. Les ouvrages de télécommunications devront être conformes aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

**Articles 5 A : caractéristiques des terrains**

Dans le cas de parcelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif, la surface minimale des terrains sera déterminée par l'obligation de création d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

## Article 6 A - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### **Implantation par rapport aux RD 730 et RD 732 :**

Les constructions devront s'implanter à 35m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

Cette marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique

### **Implantation par rapport aux autres voies :**

Les constructions destinées à l'activité agricole doivent être implantées :

- en recul de 20 m minimum de l'axe des routes départementales.
- en recul de 10 m minimum de l'axe des voies communales

Les autres constructions doivent être implantées : .

- en recul de 10 m minimum de l'axe des voies communales et départementales.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas pour l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique ...) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantés à l'intérieur de la marge de recul ci-dessus à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

### **Dans la marge de recul par rapport aux voies départementales et communales, une extension mesurée sera admise à condition :**

- de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
- que l'extension dans la marge de recul soit justifiée par la nature de la construction ou par la configuration du terrain,
- que l'extension se fasse dans le prolongement de la façade existante sans réduire la distance entre le bâtiment et le bord de la voie.

### **Dispositions particulières concernant les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes.**

Lorsque l'une ou plusieurs des constructions existantes, situées sur les terrains contigus, du même côté de la voie, ont un recul uniforme, une distance\* de retrait identique au recul constaté peut-être exigée. Si les constructions\* voisines présentent des reculs différents, une distance\* de retrait identique à l'un des reculs constatés ou comprise entre les deux peut-être exigée. Ces implantations peuvent être exigées si elles permettent une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Lorsqu'un bâtiment existant sur l'unité foncière est implanté en recul par rapport à l'alignement, une implantation respectant le même recul pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction dans son environnement.

## Article 7- A - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure (poste de transformation électrique ...) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup> pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des limites des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

## Article 8- A - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article 9- A - emprise au sol

Non réglementé.

## Article 10- A - hauteur maximale des constructions

### **Définition**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage. La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m.

La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage si elle est conditionnée par des impératifs techniques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

En cas d'aménagement d'immeubles existants, ainsi que d'immeubles à reconstruire à l'emplacement d'immeubles existants, la hauteur d'origine peut être conservée (à l'égout des toitures et des faîtages).

### **Hauteur relative**

La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite :  $(h < 2d)$  par rapport au terrain naturel.

## Article 11- A - aspect extérieur

### I - Généralités

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sera interdit. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.

#### **Expression architecturale contemporaine et constructions bioclimatiques**

Des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant.

Sera notamment autorisé :

- L'usage de matériaux nouveaux de qualité.
- Le dessin de formes nouvelles.
- L'utilisation de technologies ou de matériaux favorisant la promotion de l'énergie renouvelable ou de la haute qualité environnementale.

#### **Aspect architectural (hors bâtiments agricoles).**

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

#### **Tenue des parcelles**

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### II - Constructions agricoles

Concernant la construction des bâtiments agricoles, ceux-ci seront de volume simple. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions ou les paysages avoisinants. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les formes et teintes des toitures doivent s'intégrer dans l'environnement, c'est pourquoi les couvertures d'aspect brillant (tôle acier, fer galvanisé) sont interdites. La teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les bâtiments agricoles seront réalisés de préférence en moellons, en bardage bois ou à défaut en bardage métallique. Les constructions en parpaings sont admises également à condition qu'elles soient enduites.

Les couleurs des façades pourront s'inspirer de la fiche de référence annexée au règlement.

### III- Constructions anciennes existantes

Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

## **Couvertures**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 30 %. Si la pente du bâtiment existant est différente, elle pourra être conservée.

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Le constructeur pourra se référer également aux recommandations en annexe du présent règlement.

## **Menuiseries**

Les menuiseries devront respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

Les menuiseries seront placées à un minimum de 22 cm du nu de la façade.

Les menuiseries devront présenter un aspect équivalent à celles d'origine.

Les interventions lourdes qui tiennent plus de la restructuration que de la restauration sont à proscrire, en particulier les élargissements et les déplacements de baies. Cependant les élargissements et les déplacements de baies pourront être admis sur les façades non visibles de l'espace public.

En cas de création d'ouverture, elles auront des proportions à dominantes verticales ; des proportions proches du carré peuvent être admises au niveau des combles. De petites ouvertures (oculus ou œil-de-bœuf) de forme ovale ou circulaire sont admises de façon ponctuelle. Leur emploi en répétition peut être admis lorsqu'il est destiné à l'éclairage et à la ventilation des combles.

Les nouvelles ouvertures et les agrandissements doivent se fondre dans la composition de la façade, respecter les aplombs et les alignements. Offrir les mêmes rapports dimensionnels entre la hauteur et la largeur et entre l'épaisseur des tableaux et la profondeur des ébrasements intérieurs. La bonne harmonisation de l'existant et de la création passe aussi par l'emploi de matériaux identiques à ceux utilisés lors de la construction initiale.

Le constructeur pourra se référer également aux recommandations en annexe du présent règlement.

## **Les devantures commerciales**

Sans objet

## **Épidermes**

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

- Enduit ou mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (CAEB) et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion de ciment, finition taloché, brossé ou gratté.
- Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Les moellons ne sont jamais laissés apparents pour les habitations ; ils sont enduits. Cependant ils pourront rester apparents pour des constructions plus modestes, telles que les communs (écuries, granges...) ou les murs de clôture.

L'enduit traditionnel sera de couleur claire à peine teintée et présentera une surface lisse que la granulométrie du sable ne perturbe pas.

## **Couleurs des menuiseries**

- Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

- Le nombre de couleurs est limité à deux dans les teintes suivantes : bleu marine, ocre rouge, vert olive, gris clair, blanc mais aussi bleus, verts et bruns.

### Constructions nouvelles

L'implantation des constructions nouvelles devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel (largeur de parcelles, volume bâti, ...).

### V- Bâtiments annexes

#### **Les vérandas**

Elles devront être intégrées à la volumétrie générale de la construction, sans porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble.

Sur les constructions traditionnelles saintongeaises, elles ne seront pas positionnées sur la façade principale. Recommandation : l'orientation sud ou ouest sera évitée, car fortement défavorable à une bonne gestion thermique.

Les profilés seront de couleur similaire à l'enduit de la façade ou de teinte sombre (noir, vert anglais, bronze).

#### **Les garages, les abris de jardin et autres annexes**

Ils devront être maçonnés et traités dans les mêmes matériaux que la construction principale ou être en bois de teinte naturelle ou en bois peint de couleur), sauf dans le cas de kiosques préfabriqués.

Pour les garages et les bâtiments annexes :

- Si la hauteur au faîtage est inférieure à 2,50 m, il n'est pas fixé de règle,
- Si la hauteur au faîtage est supérieure à 2,50 m, les couvertures doivent être réalisées en tuile "canal" ou similaire de teinte naturelle sans addition de colorant. Les toitures-terrasses sont admises.

Pour les abris de jardins et les kiosques : il n'est pas fixé de règle pour la couverture.

Les matériaux précaires de type tôle ondulée sont interdits. Les matériaux préfabriqués employés à nu, tels que briques creuses, parpaings sont interdits ; ils peuvent cependant être utilisés sous la condition d'être recouverts d'un enduit ou d'un crépi.

Les ouvertures seront de même nature que les parois verticales si celles-ci sont notamment en bois.

#### **Autres**

Les citernes à gaz ou à mazout ou toute installation similaire ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère les antennes paraboliques devront dans la mesure du possible ne pas être visibles des rues, voies et impasses publiques et privées.

### V- Clôtures

Rappel : la réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures doivent être, par leur nature, leur aspect, leur implantation et leurs dimensions, intégrées à leur environnement immédiat et privilégier les compositions végétales. Les clôtures naturelles existantes (talus plantés ou haies bocagères) doivent, dans la mesure du possible, être conservées, voire

régénérées. De manière générale, les clôtures\* doivent être perméables pour permettre le passage de la petite faune.

## VI - Les énergies renouvelables

### **Dispositions générales :**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elle soit solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant a celui-ci), tels que les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) , climatiseur et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architectural a part entière.

Le choix d'implantation de ces équipements, de leur taille, de leur orientation, de leur technologie, de leur mise en œuvre (intégrée au bâti ou pas) doit participer a leur intégration architecturale dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

Si l'équipement ne peut pas être implanté ailleurs que sur la façade vue du domaine public, un écran pourra être exigé pour les climatiseurs et pompes à chaleur. Il devra présenter un aspect compatible avec le bâtiment et son environnement.

L'installation de ces éléments peut être soumise à autorisation si elle modifie l'aspect extérieur des constructions.

### **Précisions concernant le solaire (en complément du paragraphe précédent) :**

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques ) sont a proscrire lorsqu'ils sont envisagés pour une pose directe sur des édifices remarquables ou intéressants. La recherche d'une implantation, sur un bâtiment voisin plus neutre ou au sol dans le jardin, sera faite dans le respect de l'orientation et des pentes optimales d'usage.

Sur des bâtiments ordinaires, l'installation de systèmes solaires devra être le plus discret possible, le choix de leur localisation est primordial tant en efficacité qu'en esthétique. L'implantation des panneaux solaires est autorisée en toiture, sous réserve que le capteur soit substitué a la tuile et ne présente pas de surépaisseur en toiture. L'implantation sera axée par rapport aux ouvertures de la façade et s'effectuera de préférence au faîtage.

Les petites annexes, extensions ou appentis existants, peuvent être le lieu de regroupement des panneaux solaires de la construction. Cette disposition autorise la couverture d'un versant sur sa totalité par les panneaux solaires qui se substituent aux tuiles ou aux ardoises en place.

La structure compartimentée de la véranda se prête aisément à l'intégration des panneaux solaires : tirer parti de la structure en substituant les panneaux solaires aux vitrages par trames entières longitudinales ou verticales.

Dans le cas d'installation de capteurs solaires tubulaires, une installation en toiture dans le courant de la tuile est admise. D'autres implantations sont possibles sur les façades non vues de l'espace public : en façade plutôt qu'en toiture par ex...

## **Article 12- A - stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins dee constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

## Article 13 A – espaces libres et plantations – espaces boisés classés-éléments du patrimoine à protéger

### **1 Espaces libres et plantations**

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

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone (haies d'essences locales).

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

### **2 — Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer, figurés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **3 — Arbres et haies à conserver**

En application de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme, les arbres et les haies repérées sur le document graphique (pièce5) sont à conserver. La suppression de haies pourra être ponctuellement autorisée pour la création d'un accès si le terrain à desservir ne dispose pas d'autre possibilité d'accès sur une voie publique existante ou si cela permet une meilleure composition de l'ensemble à aménager.

La suppression de tout ou partie des éléments pourra être autorisée en cas de menace liée à la santé de l'arbre. En ce cas, de nouveaux sujets devront être plantés.

Rappel de l'article R 421-23 h) : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1-5 III 2°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. »

# Annexes

## Annexe 1 : Liste des éléments du patrimoine protégés

N°	OBJET	Localisation
1	Dépendances du Château de Théon	Théon
2	Logis de la Grande Garce	la Grande Garce
3	Maison de maître et chais	Chez Reine
4	Moulin	3Moulins
5	Moulin	Javrezac
6	Moulin	Roumignac
7	Logis de Sorlut	Sorlut
8	Mairie	Rte de Saintes
9	Ancienne mairie et ancienne école communale	Rue de l'Hôtel de ville
10	Ancienne gare	Rue de la gare
11	Pillet dite « stèle du Vengeur »,	Rue de la gare
12	Ecole ND de Nazareth	Rte de Talmont
13	Espace collectif	La Bruelle
14	Mare	La Touche

## Annexe 2 : LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION

- Deux bâtiments aux Maréchaux
- Trois bâtiments à Roumignac,
- Un bâtiment aux Deux colonnes
- Un bâtiment Chez Reine
- Un bâtiment à l'est de Javrezac
- Un bâtiment aux Braux
- Quatre bâtiments aux Trois moulins.

## Annexe 3 : Définitions

### Le lexique national d'urbanisme s'applique.

#### ACCES

L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

#### AFFOUILLEMENT ou EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

#### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend les chaussées, les trottoirs, les espaces plantés, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces. En cas de voirie à créer, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la future voie.

#### BALCON

Plancher formant saillie sur une façade, et ceint par une balustrade ou un garde-corps.

#### CHANGEMENT DE DESTINATION

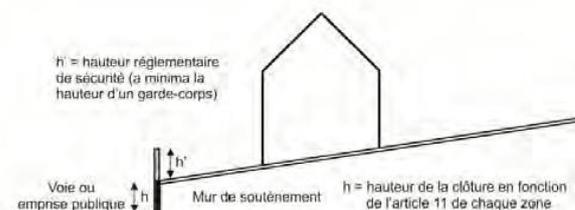
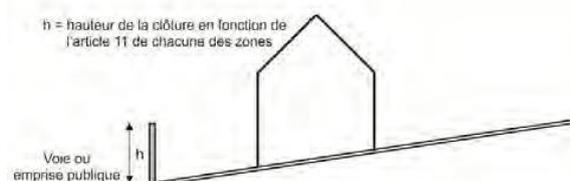
La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

#### CLOTURES

Une clôture désigne tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme et suivant tout ou partie du pourtour d'un terrain afin de matérialiser ses limites.

Pour les clôtures sur rue, les hauteurs indiquées dans les différentes zones sont les hauteurs apparentes depuis les voies ou emprises publiques.

Dans le cas particulier de terrains en surplomb de ces voies ou emprises publiques et nécessitant un mur de soutènement, les hauteurs indiquées peuvent être majorées de manière à respecter les hauteurs réglementaires de sécurité.



## CONSTRUCTION (EQUIPEMENT) D'INTERET COLLECTIF

Edifice affecté à une mission de service public, par exemple dans les domaines du transport, de l'enseignement/recherche, de l'action sociale, de la santé de la culture et des loisirs...

### CORNICHE

Moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

### DEBIT DE FUITE

Débit maximum admis à la sortie d'un ouvrage de stockage (bassin de retenue) ou de transit des eaux pluviales.

### DENSITE BÂTIE

La densité bâtie indique le rapport entre la somme des surfaces de plancher et la surface totale du périmètre étudié.

La somme des surfaces de plancher intègre l'ensemble des bâtiments constituant la propriété.

Le périmètre étudié correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales accueillant les bâtiments constituant la propriété

## DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur, pompe à chaleur, géothermie, éolienne... (liste indicative).

### DISTANCE

La distance est comptée perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limites séparatives), à titre d'exemple des implantations possibles dans le cas d'une distance de retrait uniforme au retrait constaté et les distances à prendre en compte par rapport aux limites séparatives :

## ELEMENTS ARCHITECTURAUX

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie... mais ne créant pas de surface de plancher.

## ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER (EIP)

Outils dont l'existence est fondée sur l'article L.123.1.5.III 2° du Code de l'Urbanisme. Ils sont complémentaires à l'espace boisé classé et aux boisements soumis au régime forestier.

Ils visent notamment à préserver le réseau bocager et des boisements spécifiques. Les dispositions réglementaires qu'ils impliquent sont précisées dans le règlement.

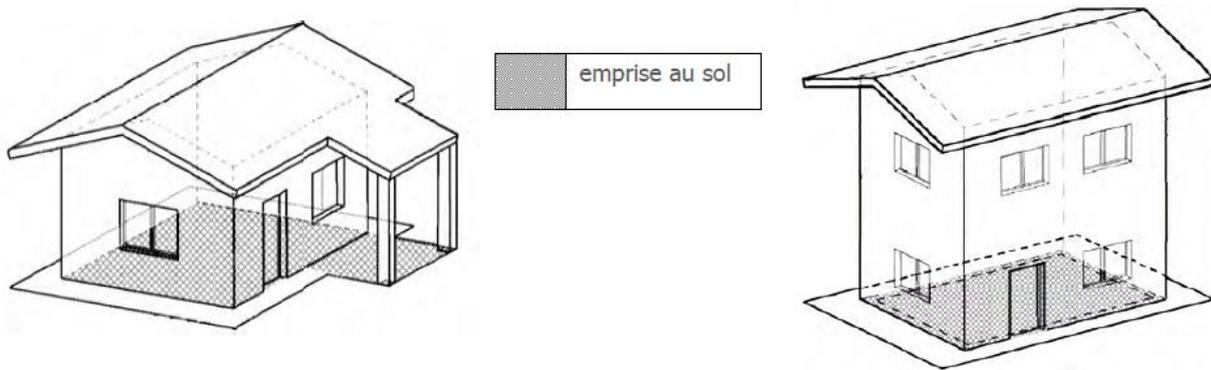
## EMPLACEMENT RESERVE (ER)

Procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts.

Les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur les documents graphiques.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



## ENERGIE RENOUVELABLE

Energie issue d'une ressource renouvelable (bois, soleil, géothermie, biogaz, déchets verts...) qu'elle soit exploitée sous forme de chaleur ou d'électricité. Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (production à base de plus de 50% d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

## ESPACE BOISE CLASSE (EBC)

En application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par la construction, les espaces réservés au stationnement ou à la circulation automobile.

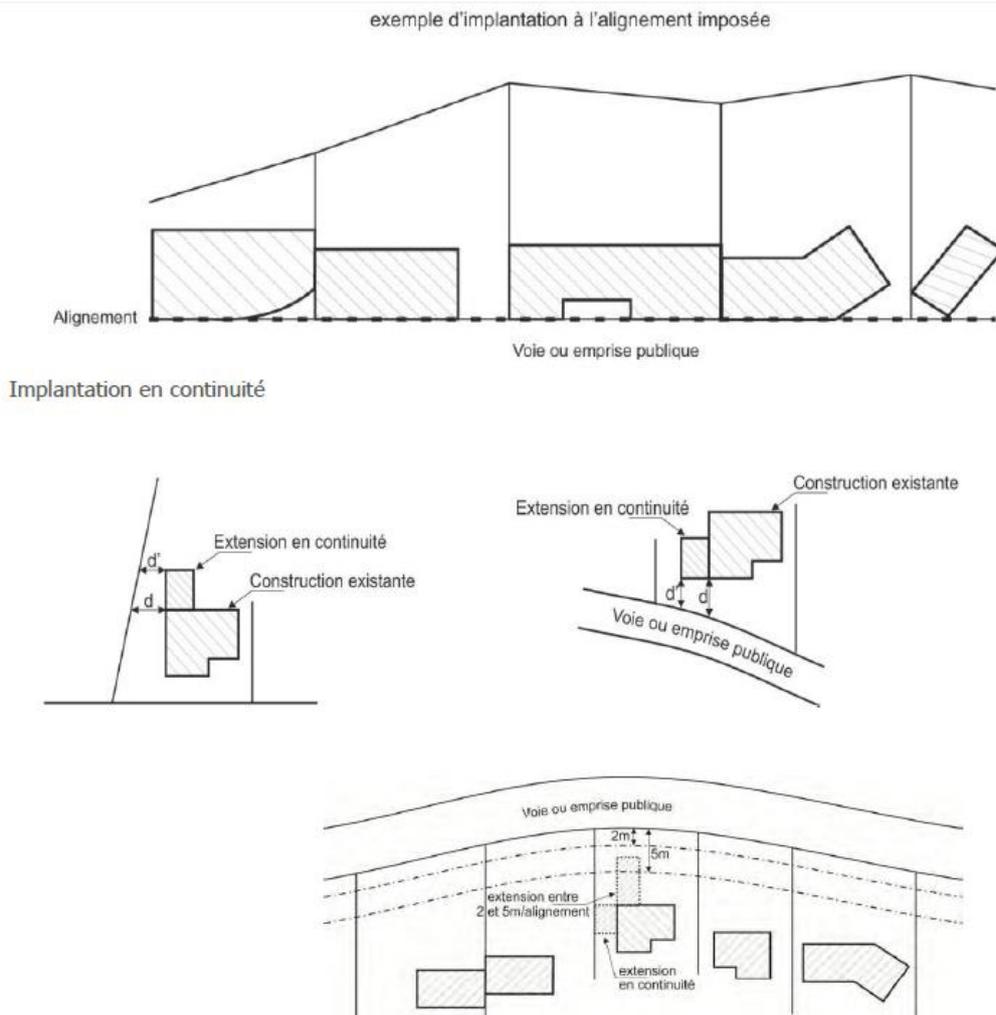
En outre, les terrasses végétalisées, les toitures végétalisées, les jardins en toiture d'un ouvrage enterré, les cheminements piétons non imperméabilisés, peuvent être assimilés à des espaces libres.

## HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Les habitations légères de loisirs correspondent à des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière. Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui peut excéder 40m<sup>2</sup>.

### IMPLANTATION DU BÂTI

Emprise que le bâtiment occupe au niveau du sol. Les règles d'implantation mentionnées aux articles 6 et 7 concernent une façade en totalité ou partiellement (cf exemples ci-après)



### LIMITE D'IMPLANTATION DU BÂTI

Limite sur laquelle doit être implantée la construction en totalité ou partiellement (elle peut être différente de l'alignement). Ces limites d'implantation matérialisées sur les documents graphiques peuvent être traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles par un « principe de front urbain ».

### MARGE DE REcul

Recul minimum ou imposé le long des voies ou emprises publiques. Il se compte à partir de l'alignement actuel ou de l'élargissement futur (présence d'un emplacement réservé), ou encore de l'axe de la voie notamment pour les voies à grande circulation.

Cette marge de recul peut être représentée sur les documents graphiques ou définie par l'article 6 de chacune des zones.

### MUTUALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

La mutualisation des places de stationnement renvoie à l'idée qu'une même place peut répondre à des besoins différents. Par exemple le stationnement pour les commerces dans la journée peut servir au stationnement des résidents la nuit.

### REHABILITATION

La réhabilitation inclut toutes les opérations de réparations, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

### REMBLAIEMENT

Apporter des terres pour combler un creux ou pour exhausser un terrain.

### SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

### TOITURE TERRASSE

Toiture dont la pente est extrêmement faible.

### TOITURE VEGETALISEE

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

Elle est généralement constituée des éléments suivants :

- La structure portante : en bois, béton, acier, la pente ne peut dépasser 35°;
- La membrane d'étanchéité : elle doit être résistante à la compression et aux racines,
- La couche de drainage : elle est composée d'une membrane de drainage de polyéthylène gaufré d'environ 10 mm de hauteur,
- La couche de filtration : elle est composée d'un filtre géotextile non-tissé (qui retient le substrat et laisse l'eau s'égoutter sans obstruer la couche de drainage) et d'un second géotextile polyéthylène tissé cette fois traité anti-racine (qui bloque les racines),
- Le substrat de croissance : il doit être léger et résistant à la compaction pour favoriser la survie des vers de terre, il a une épaisseur d'environ 15 cm selon les types de plantations envisagés.
- La couche de terre végétale : elle peut être soit de type terre végétale pour un aspect prairie ou un mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée pour des plantes plus rustiques.

VOIE

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des zones) est une voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet qui permet de desservir plusieurs propriétés, plusieurs constructions ou logements, et qui doit permettre la circulation des personnes et des véhicules (voies piétonnes, voies pour cycles, routes, chemins, voies en impasse, quel que soit son statut)

VOIES EN IMPASSE A CREER

Dans la mesure où la longueur de l'impasse est supérieure à 50 m, il y a lieu de prévoir une aire de retournement pour la manoeuvre des véhicules de collecte d'ordures ménagères et les véhicules de secours. Cette aire devra s'inscrire dans les gabarits suivants.

